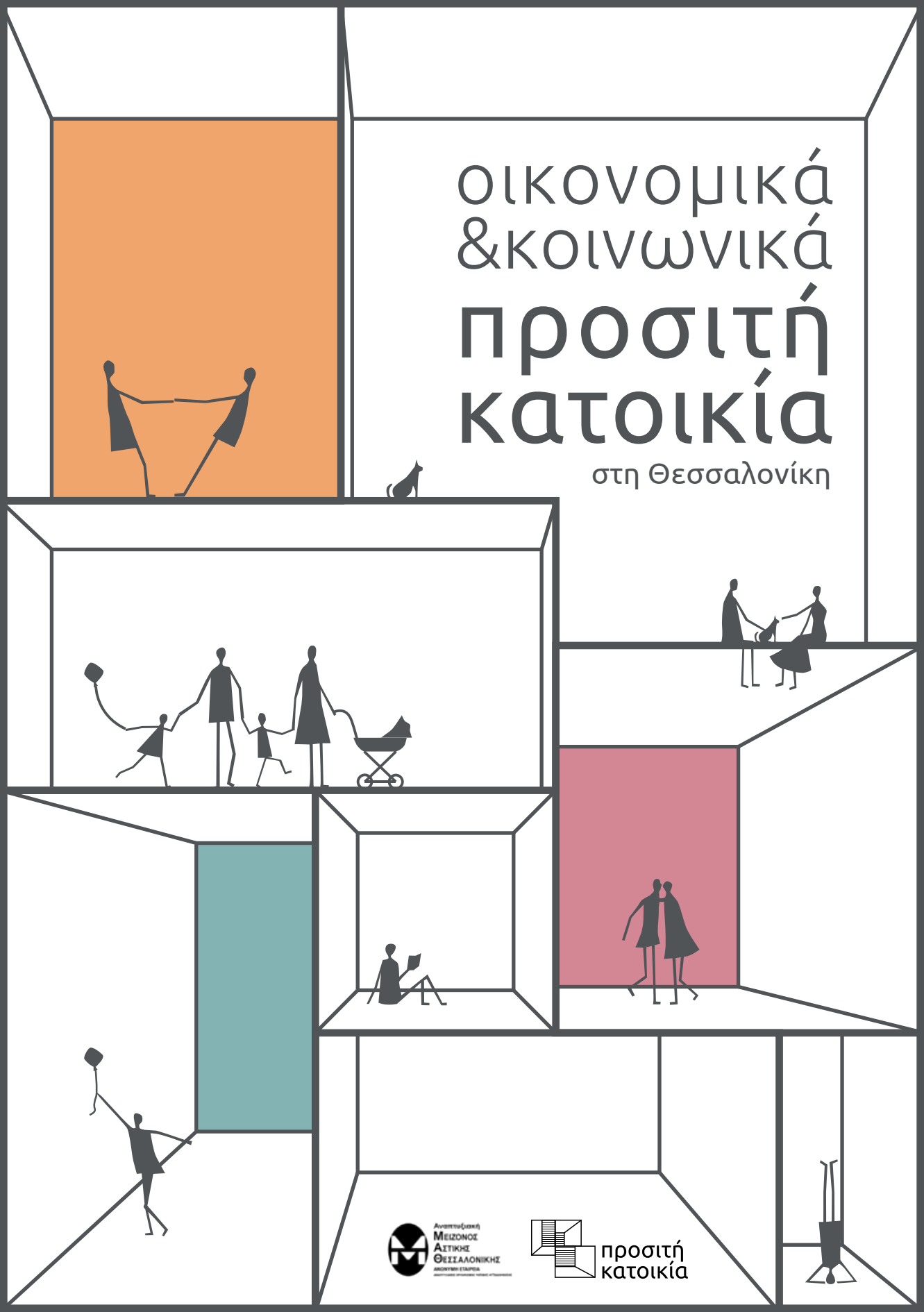


οικονομικά & κοινωνικά προσιτή κατοικία

στη Θεσσαλονίκη



οικονομικά
& κοινωνικά
προσιτή
κατοικία
στη Θεσσαλονίκη



Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης
Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

Συντονισμός	Meric Ozgunes, Δάφνη Χατζηαντωνίου , Διεύθυνση Κοινωνικής Ανθεκτικότητας και Ένταξης, ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ
Συντακτική ομάδα	Πάνος Χατζηπροκοπίου , Αναπληρωτής καθηγητής Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ Μαρία Καραγιάννη , Δρ. Πολεοδομίας-Αστικής Γεωγραφίας, Διδάσκουσα ΕΣΠΑ Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ Ματίνα Καψάλη , Δρ. Πολεοδομίας-Αστικής Γεωγραφίας, Μεταδιδακτορική Ερευνήτρια Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΑΠΘ
Ενδεικτική αναφορά	Χατζηπροκοπίου Π., Καραγιάννη Μ., Καψάλη Μ. (2021) <i>Οικονομικά και Κοινωνικά Προσιτή Κατοικία στη Θεσσαλονίκη - Επιτελική Περίληψη Ερευνητικού Έργου ΑΠΘ</i> . Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης Ανώνυμη Εταιρεία-Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης - ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ, Απρίλιος 2021

Χρηματοδότηση Έκδοσης	Heinrich Böll Stiftung Greece
Χρηματοδότηση Ερευνητικού Έργου	Open Society Foundations

Γραφιστική επιμέλεια	Studio DESIGNfor[?]
Copyright	ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ

επιμέλεια και έκδοση



υποστήριξη ερευνητικού έργου

**OPEN SOCIETY
FOUNDATIONS**

Η παρούσα έκθεση αποτελεί την επιτελική περίληψη του ερευνητικού έργου με τίτλο **“Social housing baseline studies - Έρευνα / μελέτη για την οικονομικά προσιτή κατοικία”**, η οποία εκπονήθηκε το 2020 στο πλαίσιο συνεργασίας της Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης Αναπτυξιακή Ανώνυμη Εταιρεία ΟΤΑ - ΜΑΘ ΑΕΕ/ΟΤΑ και του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης

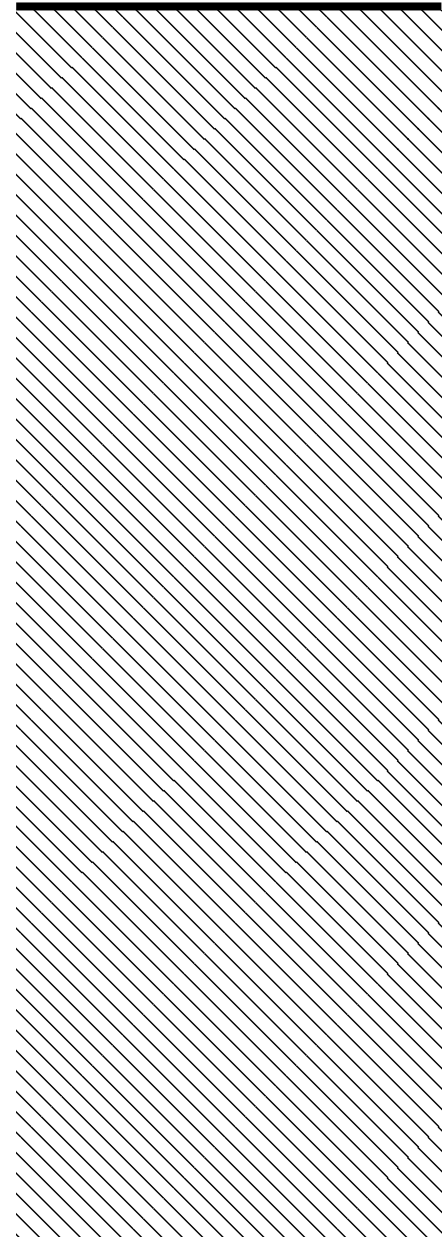
Ερευνητική ομάδα ΑΠΘ

Πάνος Χατζηπροκοπίου, Αναπληρωτής καθηγητής Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ (Επιστημονικός Υπεύθυνος)
Δήμητρα Σιατίτσα, Μεταδιδακτορική Ερευνήτρια, Τμήμα Κοινωνιολογίας, Πανεπιστήμιο Κρήτης (Ειδική Επιστημονική Συμβολή & Εποπτεία)

Αθηνά Βιτοπούλου, Επίκουρη καθηγήτρια Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΑΠΘ
Νίκος Βράντσης, Πολιτικός Επιστήμονας ΑΠΘ, MSc
Γιώργος Γριτζάς, Αναπληρωτής καθηγητής Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ
Θανάσης Καλογερέσης, Αναπληρωτής καθηγητής Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ
Μαρία Καραγιάννη, Δρ. Πολεοδομίας-Αστικής Γεωγραφίας, Διδάσκουσα ΕΣΠΑ Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ
Φυλλιώ Κατσαβουνίδου, Επίκουρη καθηγήτρια Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ
Ματίνα Καψάλη, Δρ. Πολεοδομίας-Αστικής Γεωγραφίας, Μεταδιδακτορική Ερευνήτρια Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΑΠΘ
Αλεξάνδρα Μακρίδου, Μηχανικός Χωροταξίας και Ανάπτυξης ΑΠΘ
Χρήστος Μπαλικτσίογλου, Υποψήφιος Διδάκτορας Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ
Άκης Πλιάκας, Υποψήφιος Διδάκτορας Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ
Κώστας Τσουμάνης, Νομικός ΑΠΘ
Γιάννης Φραγκόπουλος, Αναπληρωτής καθηγητής Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης ΑΠΘ
Χάρις Χριστοδούλου, Επίκουρη καθηγήτρια Τμήματος Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΑΠΘ

Μαρία Καραγιάννη

Αντιδήμαρχος Πολιτισμού &
Τουρισμού,
Δήμος Θεσσαλονίκης



Η Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ ως Αναπτυξιακός Οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης έχει ως σκοπό τη στήριξη των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων της τοπικής αυτοδιοίκησης, του κοινωνικού και του ιδιωτικού τομέα, την παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών και τη δημιουργία προϋποθέσεων για τη σύμμετρη ανάπτυξη της περιοχής ευθύνης της. Το ζήτημα της στέγασης αποτελεί σημαντική παράμετρο της δίκαιης και ισόρροπης τοπικής ανάπτυξης σε κάθε πόλη. Για το λόγο αυτό, η εταιρία υποστηρίζει επιχειρησιακά τους ΟΤΑ εταίρους της στην υλοποίηση της στεγαστικής πολιτικής τους.

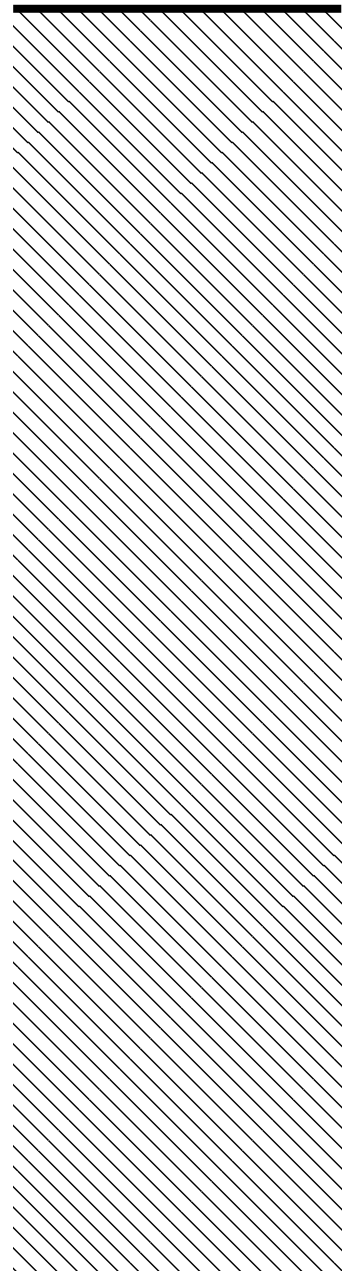
Η εταιρεία σε συνεργασία με το ΑΠΘ αξιοποίησε τη μεγάλη τεχνογνωσία και εμπειρία της ερευνητικής ομάδας που συστάθηκε και σήμερα παρουσιάζουμε τα αποτελέσματα αυτής της συνεργασίας.

Ευχαριστούμε το Open Society Foundations που στάθηκε από την αρχή αρωγός στην κοινή αυτή προσπάθεια και ευχόμαστε ότι το έργο αυτό θα είναι η αρχή μιας πρωτοποριακής, για τα ελληνικά δεδομένα, παρέμβασης στην πολιτική στέγασης.

Ευχαριστούμε επίσης το Heinrich Boell Stiftung που συμβάλλει στην προσπάθεια διάδοσης αυτής της προσπάθειας.

Μιχάλης Κούπκας

Αντιδήμαρχος Οικονομικών
Δήμος Θεσσαλονίκης



Μολονότι το ζήτημα της στέγασης στη χώρα μας, δεν βρίσκεται ψηλά στην ατζέντα της δημόσιας συζήτησης στο Δήμο Θεσσαλονίκης έχουμε εγκαίρως αντιληφθεί ότι για να πετύχουμε μια δίκαιη, ισορροπημένη και βιώσιμη τοπική ανάπτυξη, θα πρέπει να σχεδιάσουμε μεθοδικά και τη στεγαστική μας πολιτική.

Πεποίθηση μας αποτελεί ότι η Τοπική Αυτοδιοίκηση, με τις καταλληλότερες κατά περίπτωση τοπικές συνεργασίες και δικτυώσεις προσφέρει το καταλληλότερο πολιτικό υπέδαφος για το σχεδιασμό και την υλοποίηση στεγαστικών δράσεων και παρεμβάσεων. Οι συγκεκριμένες δράσεις θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να περιλαμβάνουν και την παροχή κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας για όλους τους συμπολίτες μας.

Αντιλαμβανόμαστε πλήρως ότι η πρόσβαση σε ασφαλείς, αξιοπρεπείς και βιώσιμες συνθήκες στέγασης αποτελεί θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα που ενσωματώνεται στις βασικότερες διεθνείς και ευρωπαϊκές συνθήκες. Αποτελεί ταυτόχρονα και βασικό στοιχείο στην προσπάθεια για την κοινωνική ένταξη των ευάλωτων κοινωνικά ομάδων που βιώνουν ή απειλούνται από τον κοινωνικό αποκλεισμό.

Ο σχεδιασμός μιας ρεαλιστικής και αποτελεσματικής στεγαστικής πολιτικής, προϋποθέτει αξιόπιστα δεδομένα και επιστημονικά στοιχεία. Για το λόγο αυτό επιδιώξαμε εξ αρχής την εξεύρεση και την αξιοποίηση χρηματοδοτικών και άλλων πόρων και εργαλείων που θα μας επιτρέψουν να εκπονήσουμε μια έρευνα πεδίου, σχετικά με την προσφορά και τη ζήτηση κατοικίας στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

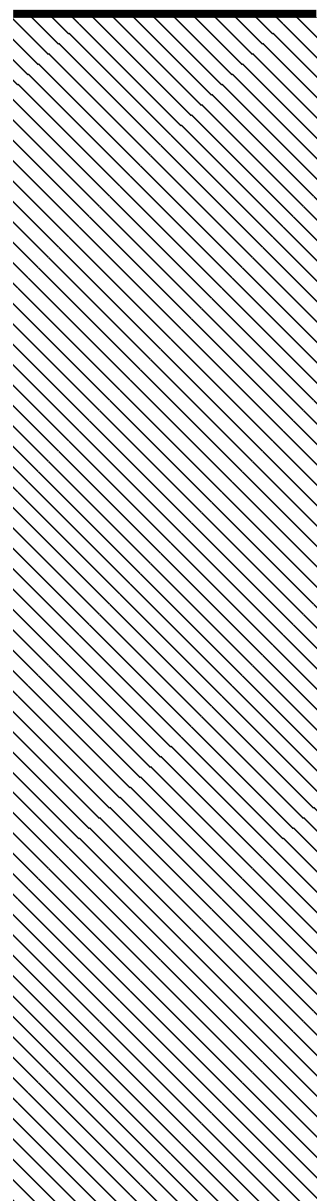
Προχωρήσαμε λοιπόν σε μια στρατηγική συνεργασία με τη ΜΑΘ ΑΟΤΑ και αξιοποιώντας από κοινού τη χρηματοδότηση που εξασφάλισαμε από το Open Society Foundation αλλά και τη μεγάλη εμπειρία και τεχνογνωσία που διαθέτει η ερευνητική ομάδα του ΑΠΘ που ανέλαβε την εκπόνησης της έρευνας πεδίου, έχουμε τη χαρά να σας παρουσιάσουμε μια ολοκληρωμένη και επιστημονικά τεκμηριωμένη εργασία για το ζήτημα της στέγασης στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

Ευελπιστούμε ότι η εργασία αυτή θα αποτελέσει τη βάση για το σχεδιασμό μιας στεγαστικής πολιτικής που θα συμβάλει πολλαπλά στη βιώσιμη και ανθεκτική τοπική ανάπτυξη μέσω της άρσης του στεγαστικού αποκλεισμού, της αντιμετώπισης της ενεργειακής φτώχειας, της αστικής αναζωογόνησης αλλά και της αξιοποίησης και αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος της πόλης.

Ευχαριστούμε πολύ όλους, όσοι συνέβαλαν στην επιτυχή ολοκλήρωση της έρευνας πεδίου που κρατάτε στα χέρια σας.

Μιχάλης Γουδής

Διευθυντής Ιδρύματος
Χάινριχ Μπελ,
γραφείο Θεσσαλονίκης
Ελλάδα



Όλα ξεκινούν από την κατοικία. Η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή, αξιοπρεπή κατοικία αποτελεί θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα, αναγνωρισμένο από τον ΟΗΕ, και όχι κάτι που προκύπτει από την οικονομική κατάσταση του καθενός και της καθεμιάς. Με άλλα λόγια, ένα τόσο βασικό ζητούμενο δεν μπορεί να εξαρτάται από τα μέσα με τα οποία αγωνίζεται κανείς στην «Ελεύθερη Αγορά». Η θέση αυτή δεν εντυπώθηκε ποτέ στην ελληνική κουλτούρα που διαχρονικά αντιμετώπιζε τη στέγαση ως προσωπική υπόθεση, ως ατομικό ζήτημα.

Το κράτος, με ελάχιστες εξαιρέσεις, όπως για παράδειγμα τη σύσταση και τη λειτουργία του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας ή την επιδότηση ενοικίου που εφαρμόστηκε κατά περιόδους, απείχε από τη χάραξη ολοκληρωμένης πολιτικής για την κατοικία. Προτεραιότητα και στρατηγική στόχευση των περισσότερων κυβερνήσεων μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο αποτέλεσε η διευκόλυνση της πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση, σε συνέπεια με την τάση που παρατηρήθηκε στις περισσότερες μεσογειακές χώρες, όπου παρατηρήθηκαν επί σειρά ετών τα υψηλότερα ποσοστά ιδιόκτητης στέγης.

Αυτή η πραγματικότητα, αυτή η πορεία λίγο πολύ στον αυτόματο πιλότο, πιστή στο δόγμα πως η Αγορά αυτορυθμίζεται και μπορεί να δώσει απαντήσεις στις ανάγκες όλων, δεν ισχύει πλέον, όπως καταδεικνύει με σαφήνεια αυτή η μελέτη για τη Θεσσαλονίκη. Είμαστε αντιμέτωποι με μία νέα στεγαστική

πραγματικότητα. Δεν υπάρχει περισσότερο κατατοπιστικός δείκτης γι' αυτό από την εκτίμηση της πλειοψηφίας (56%) των συμμετεχόντων στην έρευνα ότι το ελάχιστο καθαρό εισόδημα που πρέπει να έχει ανά μήνα το νοικοκυριό για να αντιμετωπίζει τις συνολικές του ανάγκες του είναι περισσότερο από το διαθέσιμο εισόδημά του (363 € επιπλέον)! Την ίδια στιγμή, εξίσου ενδεικτικός είναι ο αριθμός των κατοικιών που παραμένουν κενές ή/και μη ηλεκτροδοτούμενες κατά την τελευταία δεκαετία στο Δήμο Θεσσαλονίκης.

Με δεδομένο πως οι αγορές κατοικίας έχουν καθαρά τοπικά χαρακτηριστικά, δηλαδή τα παραπάνω στοιχεία μπορεί να είναι πολύ διαφορετικά σε μία άλλη πόλη, αντίστοιχη πρέπει να είναι και η παρέμβαση για τη διόρθωση αυτών των προβλημάτων. Δεν είναι, άλλωστε, τυχαίο πως πολλές ευρωπαϊκές πόλεις έχουν αναλάβει πρωτοβουλίες στον τομέα της κατοικίας τα τελευταία χρόνια είτε για την αντιμετώπιση ακραίων φαινομένων αποκλεισμού (αστεγία) είτε για να εξασφαλίσουν βιώσιμες επιλογές στους πολίτες τους. Η πρόσβαση σε προσιτή, αξιοπρεπή κατοικία αποτελεί θεμέλιο για δίκαιες (fair) πόλεις που συνάδει εν τέλει με το ίδιο το, κατά Lefebvre, δικαίωμα στην πόλη (right to the city).

Πόλεις όπως η Θεσσαλονίκη, με τη στεγαστική ταυτότητα που καταγράφεται στην παρούσα έρευνα, μόνο χαμένες βγαίνουν μακροπρόθεσμα όταν σημαντικά κομμάτια του πληθυσμού τους δεν μπορούν να συμμετάσχουν επί ίσοις όροις στην κοινωνική και επαγγελματική ζωή. Στο Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ πιστεύουμε βαθιά στη σημασία των ίσων ευκαιριών και η κατοικία βρίσκεται υπό αυτό το πρίσμα στο ίδιο βάθρο με αγαθά όπως η περίθαλψη, η εκπαίδευση κ.ο.κ. Το πλέγμα των προτάσεων, στις οποίες καταλήγει η μελέτη, αποτελεί μία επαρκέστατη αφετηρία για τη ΜΑΘ και τους δήμους που συμμετέχουν σε αυτή για τη χάραξη μίας νέας στρατηγικής για την κατοικία. Αυτό το πλαίσιο έχει και τη δική μας στήριξη για σταθερά βήματα προς την κατεύθυνση αλλαγής αντίληψης για την κατοικία σε τοπικό επίπεδο, μία αλλαγή που μπορεί να εμπνεύσει και άλλες ελληνικές πόλεις που αντιμετωπίζουν παρόμοιες προκλήσεις.

Περιεχόμενα

1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
	1.1. Η ανάγκη για οικονομικά προσιτή κατοικία στην Ελλάδα σήμερα.....	5
2	ΠΙΕΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	15
	2.2. Πιέσεις	21
	2.3. Ανάγκες	27
	2.4. Προσεγγίζοντας την οικονομική προσιτή κατοικία στη Θεσσαλονίκη.....	29
3	ΑΝΘΡΩΠΟΙ ΚΑΙ ΣΠΙΤΙΑ	37
	3.1. Άνθρωποι.....	39
	3.2. Σπίτια	51
4	ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ & ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ	69
	4.1. Παραδείγματα πρακτικές στην Ευρώπη	71
	4.2. Δυνατότητες με βάση το θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα.....	99

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	117
5.1. Τι; Οι προτάσεις.....	121
5.2. Για ποιους/ές; Οι αποδέκτες.....	127
5.3. Που και με ποιον τρόπο; Το απόθεμα.....	131
5.4. Πώς και από ποιόν; Αστική διακυβέρνηση & οικονομική βιωσιμότητα	135
5.5. Πώς θα υποστηριχθεί και αναπτυχθεί περαιτέρω;.....	141
ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ	147
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΠΗΓΕΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	149
Πηγές δευτερογενών στατιστικών δεδομένων	151
Συνεντεύξεις, ομάδες εστίασης, διερευνητικές επαφές	153
Λεξικό Βασικών Όρων – μοντέλων οικονομικά προσιτής κατοικίας	155

1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ενότητα τονίζει την ανάγκη για οικονομικά προσιτή κατοικία στην Ελλάδα στην παρούσα συγκυρία εξετάζοντας βασικούς δείκτες και χαρακτηριστικά της κατοικίας, όπως το κόστος στέγασης και οι στεγαστικές δαπάνες των νοικοκυριών.

Η υφιστάμενη γνώση για την κατοικία στη Θεσσαλονίκη είναι εξαιρετικά περιορισμένη, με την τελευταία σχετική μελέτη να χρονολογείται σχεδόν 30 χρόνια πριν¹. Φαίνεται πως η διευθέτηση του στεγαστικού ζητήματος κατά τη ύστερη μεταπολεμική περίοδο, μέσω του μηχανισμού της αντιπαροχής, της κατατμημένης και διάχυτης μικροϊδιοκτησίας και των υψηλών ποσοστών ιδιοκατοίκησης συνέβαλε στην απομάκρυνση του ενδιαφέροντος, τουλάχιστον για την πλειοψηφία του πληθυσμού, τόσο στην επιστημονική έρευνα όσο και στο δημόσιο διάλογο.

Ωστόσο, η παρούσα συγκυρία χαρακτηρίζεται από ραγδαίες εξελίξεις οι οποίες επαναφέρουν με πειστικό τρόπο το ζήτημα της κατοικίας. Κατά την περίοδο της κρίσης, οι τάσεις στην αγορά εμφανίζονται αρνητικές (π.χ. πτώση τιμών αλλά και οικοδομικής δραστηριότητας), ενώ σε κοινωνικό επίπεδο γενικεύονται οι δυσκολίες στέγασης για ένα διευρυνόμενο τμήμα πληθυσμού (μείωση εισοδημάτων, αύξηση φορολογίας, αύξηση μη-εξυπηρετούμενων/«κόκκινων» στεγαστικών δανείων, άνοδος ενεργειακής φτώχειας). Παράλληλα, οι πολιτικές διαχείρισης της λεγόμενης «προσφυγικής κρίσης» έχουν οδηγήσει μεγάλους αριθμούς ανθρώπων σε παρατεταμένη στεγαστική προσωρινότητα και επισφάλεια. Πιο πρόσφατα, η αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων με την άνοδο του επενδυτικού ενδιαφέροντος, την επέκταση των βραχυχρόνιων (τουριστικών) μισθώσεων, την αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας

κ.ο.κ., συμπαρασύρουν ανοδικά τις τιμές κατοικίας εντείνοντας τα στεγαστικά προβλήματα που είχαν ανακύψει κατά τα πρώτα χρόνια της κρίσης. Τέλος, την εποχή που συντάσσεται η μελέτη, παραμένει αβέβαιη η επίδραση της πανδημίας COVID-19 και των μέτρων για τον περιορισμό εξάπλωσης της.

Η παρούσα έκθεση παρουσιάζει με συνοπτικό τρόπο τα ευρήματα της έρευνας για την οικονομικά προσιτή κατοικία που διεξήχθη το 2020 με τη συνεργασία της Μητροπολιτικής Αναπτυξιακής Θεσσαλονίκης και του ΑΠΘ. Αρχικά παρουσιάζεται η ανάγκη για οικονομικά προσιτή κατοικία στην Ελλάδα σήμερα, μέσω της συζήτησης των πρόσφατων εξελίξεων στον τομέα της κατοικίας και του κόστους της στέγασης για τα νοικοκυριά. Στη συνέχεια συζητούνται οι κατηγορίες ατόμων που διαβιούν σε συνθήκες στεγαστικής επισφάλειας, ενώ ακολουθεί η τεκμηρίωση της προσφοράς κατοικίας στην πόλη της Θεσσαλονίκης αλλά και στην ευρύτερη περιοχή εμβέλειας της ΜΑΘ. Οι τρεις αυτές ενότητες συνθέτουν την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης στην περιοχή μελέτης. Ακολουθεί η ενότητα που αφορά τα ευρήματα της έρευνας σχετικά με καινοτόμα παραδείγματα παραγωγής οικονομικά προσιτής κατοικίας στην Ευρώπη, και η παρουσίαση των ζητημάτων που ανακύπτουν σχετικά με θέματα διακυβέρνησης και διαβούλευσης για την συγκρότηση μιας πολιτικής για την οικονομικά προσιτή κατοικία στη Θεσσαλονίκη. Η έκθεση ολοκληρώνεται με τις προτάσεις του ερευνητικού προγράμματος.

Η ανάγκη για οικονομικά προσιτή κατοικία στην Ελλάδα σήμερα

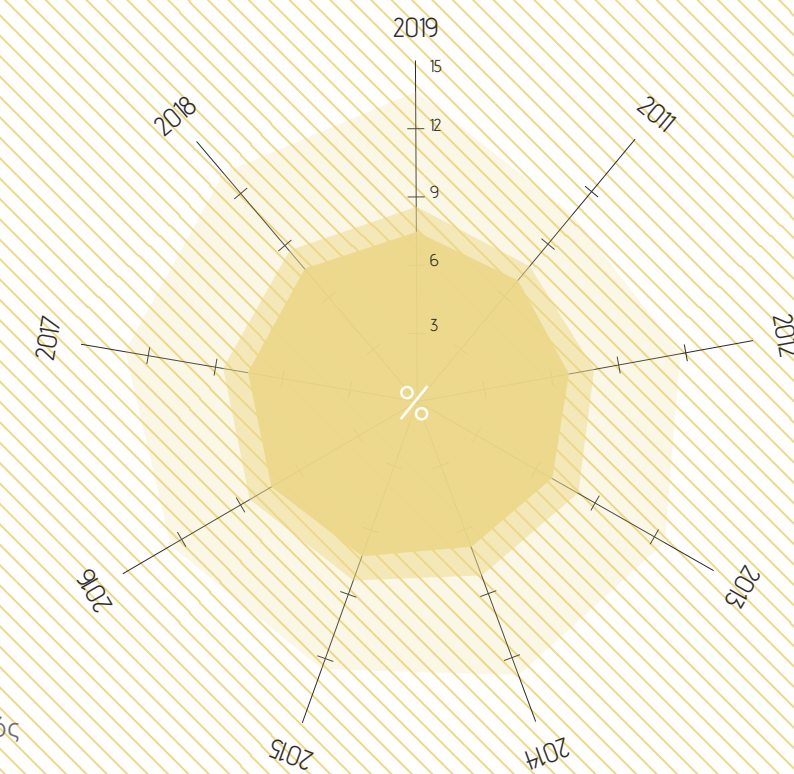
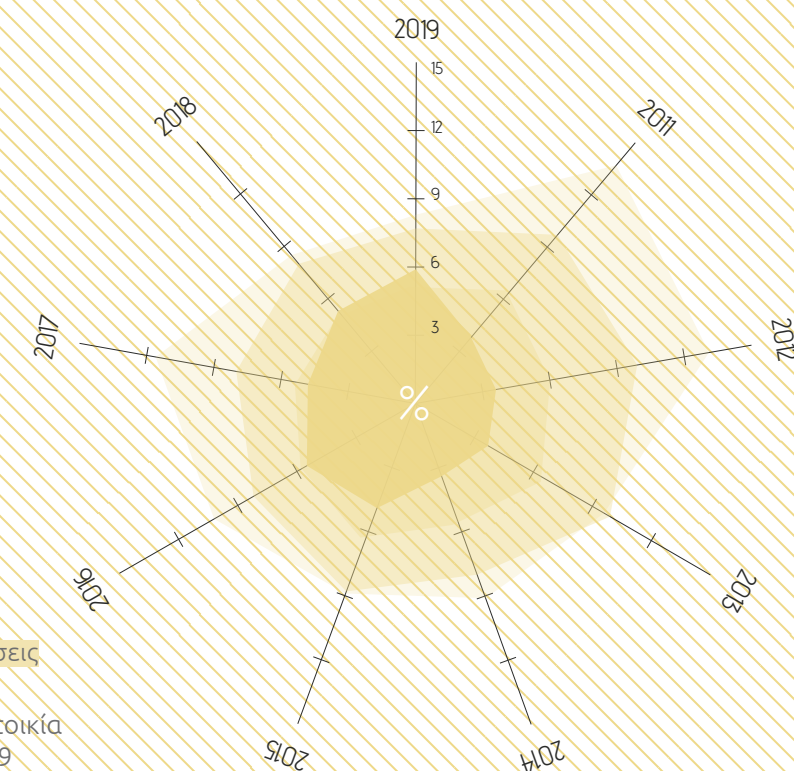
11

Την τελευταία δεκαετία, η οικονομική κρίση, οι πολιτικές λιτότητας, θεσμικές αλλαγές, η αναθέρμανση του επενδυτικού ενδιαφέροντος και άλλες εξελίξεις όπως η μετανάστευση και η διαχείριση του προσφυγικού ζητήματος από το 2015 έχουν μεταβάλει σημαντικά το τοπίο τις κατοικίας και των σχετικών με αυτήν αναγκών. Σύμφωνα με την ετήσια Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών (EU-SILC) της ΕΛΣΤΑΤ², το ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών μειώθηκε το διάστημα 2010-2016 κατά 5.524 ευρώ ή 37,6%, και, παρά την πρόσφατη ανάκαμψη, παραμένει σε χαμηλά επίπεδα. Η μείωση των εισοδημάτων οδήγησε σε δραματική αύξηση του τμήματος του πληθυσμού

που αντιμετωπίζει **κίνδυνο φτώχειας**:

Το ποσοστό των ατόμων που ζουν σε νοικοκυριά, των οποίων το συνολικό ισοδύναμο διαθέσιμο εισόδημα είναι χαμηλότερο του 60% του εθνικού διάμεσου ισοδύναμου διαθέσιμου εισοδήματος.

από σχεδόν το εν τέταρτο του πληθυσμού το 2012-13, στο 18% το 2019 (σχεδόν 700.000 νοικοκυριά, πάνω από 1.880.000 άτομα). Στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας μάλιστα, το ποσοστό αυτό ήταν κατά περίπου 2,5% υψηλότερο απ' ό,τι στο σύνολο της χώρας. Επιπλέον, διαφοροποιείται για διαφορετικές κατηγορίες νοικοκυριών και πληθυσμού, αντανακλώντας ανισότητες στα χαρακτηριστικά και τις δυνατότητες τους, για παράδειγμα: ανέρχεται στο 22,7%



του πληθυσμού που δεν έχει ολοκληρώσει τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση. Επίσης, ο κίνδυνος φτώχειας είναι αυξημένος στο 37% μονογονεϊκών οικογενειών, στο 45% των ανέργων, στο 57% των πολιτών χωρών εκτός ΕΕ-28 ηλικίας 18-64³.

Εστιάζοντας στις μεταβλητές που αφορούν στις στεγαστικές συνθήκες, η ίδια έρευνα αποκαλύπτει ότι τα

ii Ένα νοικοκυριό θεωρείται ότι έχει έλλειψη βασικών ανέσεων της κατοικίας, εάν έχει διαρροή στη στέγη, υγρασία στους τοίχους, στα πατώματα, στα θεμέλια ή υπάρχουν σάπιες κάσες στα παράθυρα ή σάπια πατώματα, σκοτεινά δωμάτια, και δεν έχει εσωτερική τουαλέτα, ή εσωτερικό λουτρό ή ντους.

νοικοκυριά που μισθώνουν την κατοικία τους (13,2% του συνόλου) είναι περισσότερο εκτεθειμένα σε κίνδυνο φτώχειας σε σχέση με όσα διαμένουν σε ιδιόκτητη κατοικία και αντιμετωπίζουν συχνότερα **ελλείψεις βασικών ανέσεων**ⁱⁱ. Ταυτόχρονα, το ποσοστό του

πληθυσμού που διαβιεί σε **στενότητα χώρου**ⁱⁱⁱ αυξήθηκε ελαφρά αλλά σταθερά την προηγούμενη περίοδο

iii Ένα μέλος θεωρείται ότι έχει στενότητα χώρου εάν το νοικοκυριό του δεν έχει στη διάθεσή του: ένα δωμάτιο για το νοικοκυριό, ένα δωμάτιο για κάθε ζευγάρι, ένα δωμάτιο για κάθε άγαμο μέλος ηλικίας 18 ετών και άνω, ένα δωμάτιο για δυο άγαμα μέλη του ίδιου φύλου ηλικίας 12, έως 17 ετών, ένα δωμάτιο για κάθε άγαμο μέλος διαφορετικού φύλου ηλικίας 12 έως 17 ετών, ένα δωμάτιο για κάθε δύο μέλη ηλικίας κάτω των 12 ετών.

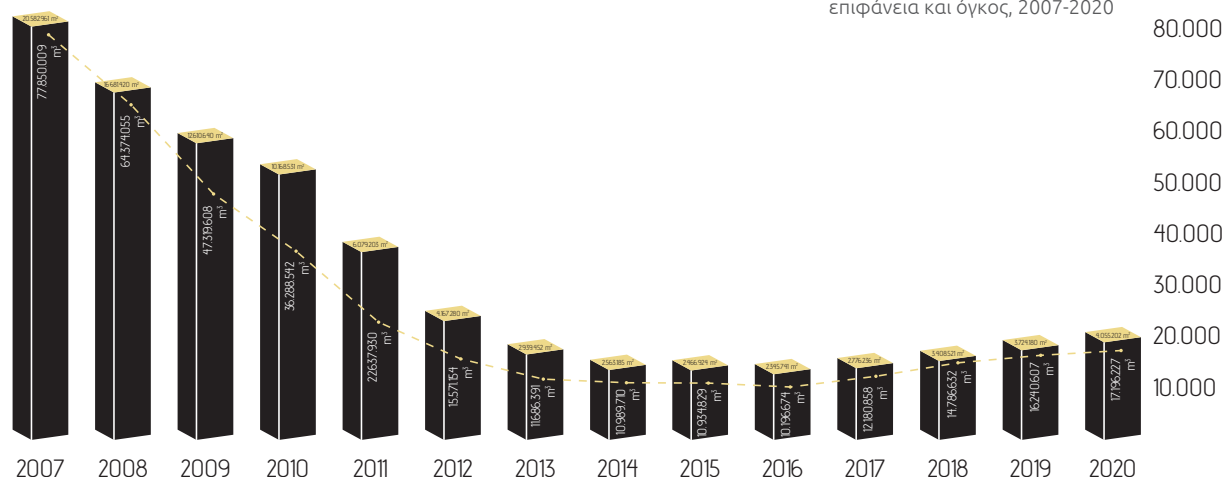
και σήμερα αφορά το 28,7% του πληθυσμού, ενώ είναι ιδιαίτερα υψηλό στο φτωχό πληθυσμό (45,7%).

Αξιοσημείωτη, επίσης, είναι η γενίκευση της στεγαστικής πίστης ως βασικό μέσο πρόσβασης στην ιδιόκτητη κατοικία τις τελευταίες δεκαετίες. Περίπου ένα στα 10 των νοικοκυριών σε ιδιόκτητη κατοικία στην ΠΚΜ έχουν οικονομικές υποχρεώσεις (στεγαστικό δάνειο), ενώ ένα 7,2% διαμένει σε

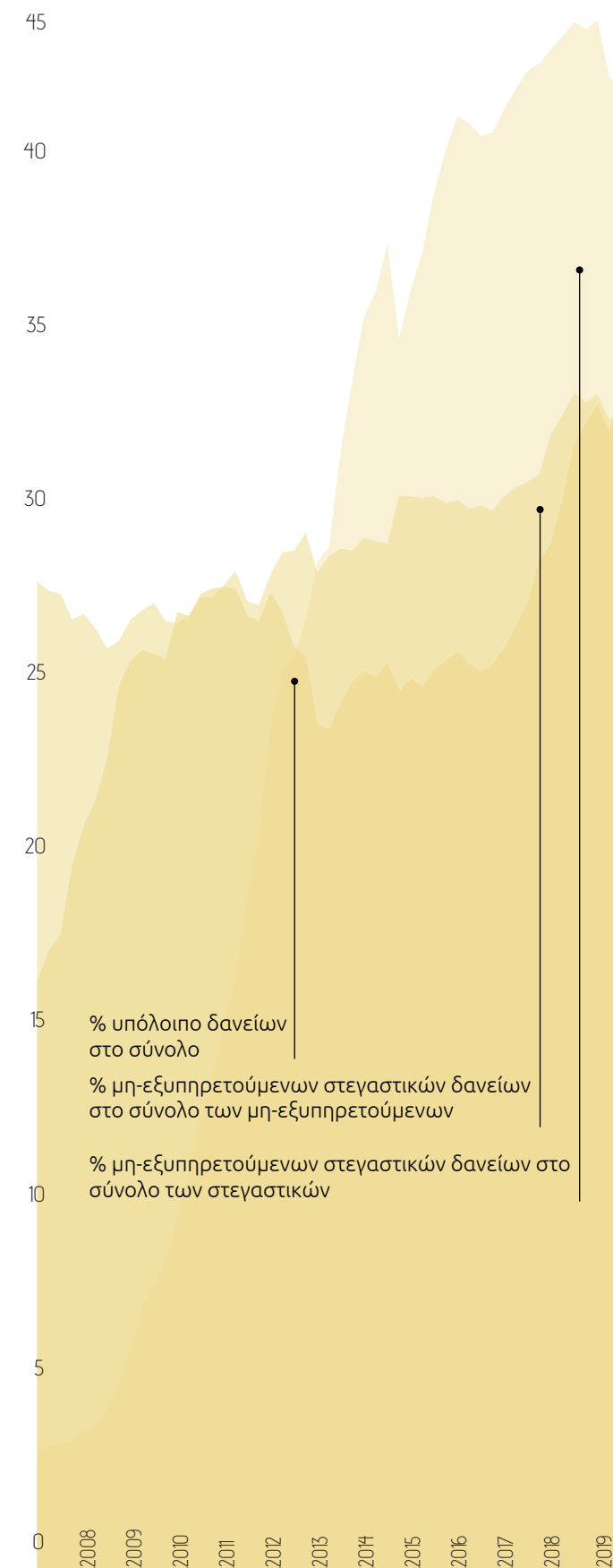
δωρεάν παραχωρημένη κατοικία. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος⁴, αν και τα υπόλοιπα στεγαστικών δανείων εμφανίζουν μικρή σχετικά ποσοστιαία αύξηση στο σύνολο των δανείων, το ποσοστό των «κόκκινων» στεγαστικών δανείων στο σύνολο των μη-εξυπηρετούμενων δανείων διογκώθηκε στη διάρκεια της κρίσης, ενώ δραματική αύξηση παρουσιάζει το ποσοστό τους στο συνολικό όγκο των στεγαστικών δανείων, που κορυφώνεται την άνοιξη του 2019, οπότε τα μισά σχεδόν (45%) μισά στεγαστικά δάνεια δεν εξυπηρετούνται. Η εξέλιξη αυτή είναι ιδιαίτερα κρίσιμη, καθώς την τελευταία περίοδο τροποποιείται το θεσμικό πλαίσιο για την προστασία της πρώτης κατοικίας, ενώ έχουν επανενεργοποιηθεί οι πλειστηριασμοί (και) ακινήτων τους οποίους διευκολύνει περαιτέρω η χρήση του διαδικτύου. Το 2018, περίπου μία στις τέσσερις συμβολαιογραφικές πράξεις που πραγματοποιήθηκαν στο Εφετείο Θεσσαλονίκης αφορούσαν πλειστηριασμούς ακινήτων⁵, ενώ ενδεικτικά 144 σε συνολικά 278 καταχωρήσεις τον Ιούλιο του 2020 αφορούσαν σε ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς πρώτης κατοικίας.

Τέλος είναι σημαντικό να υπογραμμιστεί και η επίδραση που είχε η οικονομική κρίση στην αγορά ακινήτων, με συνέπεια την καθίζηση των τιμών και συνακόλουθα την κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας, που οδήγησαν στην ιδιαίτερα περιορισμένη ανανέωση του οικιστικού αποθέματος της χώρας.

Μηνιαία Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, αριθμός αδειών, επιφάνεια και όγκος, 2007-2020



% Εξέλιξη μη-εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων 2002-2019



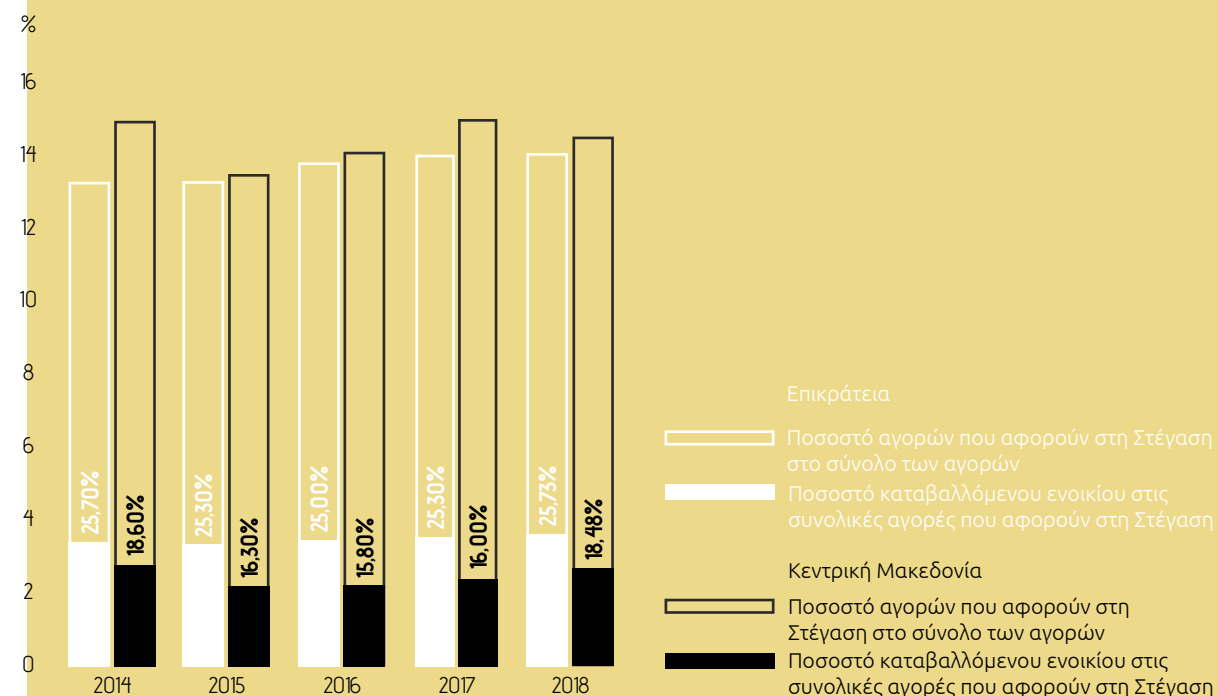
ΚΟΣΤΟΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

Η οικονομικά προσιτή κατοικία συνήθως ορίζεται ως συνάρτηση κόστους στέγασης και εισοδήματος, και μπορεί να χαρακτηριστεί ως τέτοια «όταν οι στεγαστικές δαπάνες (περιλαμβανομένων και των παγίων λειτουργικών δαπανών) αφήνουν επαρκές εισόδημα για τις υπόλοιπες βασικές ανάγκες αξιοπρεπούς διαβίωσης»⁸.

Ο προσδιορισμός του τι αποτελεί οικονομικά προσιτή κατοικία διαφέρει ανάλογα με το πλαίσιο, τις συνθήκες και τις πολιτικές σε κάθε χώρα και περιοχή. Στην Ελλάδα, ενώ οι μισθοί και τα εισοδήματα δε φαίνεται να έχουν ακόμη ανακάμψει από τις

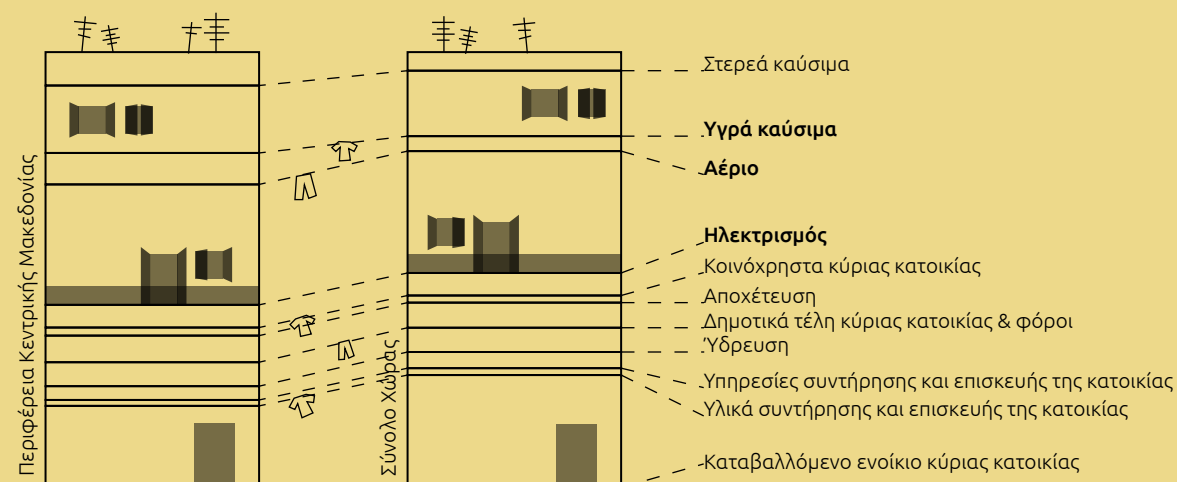
μειώσεις της περιόδου της κρίσης και των πολιτικών λιτότητας, οι τιμές καταναλωτή εμφανίζονται σταθερά αυξημένες, όπως και οι τιμές αγαθών και υπηρεσιών που σχετίζονται με τη στέγαση, που μάλιστα σημείωσαν τη μέγιστη αύξησή τους ακριβώς την περίοδο που οι μισθοί βρίσκονταν στα χαμηλότερα επίπεδα. Σύμφωνα με τα δεδομένα της Έρευνας Οικογενειακών Προϋπολογισμών (ΕΟΠ) της Ελ.Στατ⁶, το έτος 2018, 46% των νοικοκυριών στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, διέθεταν μηνιαίο εισόδημα έως 1450 € (36,5% στο σύνολο της χώρας), ενώ μόνο 28% είχαν εισόδημα άνω των 2800 € (37,3% στη χώρα). Η μέση μηνιαία δαπάνη των νοικοκυριών για αγορές το 2018 εκτιμούνταν σε 1.383,52€ στην Περιφέρεια. Οι δαπάνες στέγασης των νοικοκυριών ως ποσοστό της μέσης μηνιαίας δαπάνης τους ανέρχονταν στο 14,5% στην Κεντρική Μακεδονία (201 €).

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η διαφοροποίηση του **ποσοστού της στεγαστικής δαπάνης** ανάλογα με βασικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών ή των υπευθύνων τους. Για παράδειγμα, οι δαπάνες στέγασης επιβαρύνουν περισσότερο τα νοικοκυριά με νεότερους υπεύθυνους (π.χ. σχεδόν 25% της μέσης μηνιαίας δαπάνης των νοικοκυριών με υπεύθυνο έως 24 ετών), αντανakλώντας σε ένα βαθμό και τα υψηλότερα ποσοστά ενοικιαστών στα νοικοκυριά αυτά. Παρόμοια εικόνα εύλογα διαμορφώνεται ανάλογα με το μέγεθος του νοικοκυριού, καθώς τα μονομελή νοικοκυριά επιβαρύνονται περισσότερο από ότι αυτά με περισσότερα μέλη.



Μέση μηνιαία δαπάνη νοικοκυριών & στεγαστική δαπάνη, σύνολο χώρας & ΠΚΜ, 2014-2018

Διάρθρωση στεγαστικής δαπάνης νοικοκυριών, σύνολο χώρας & ΠΚΜ, 2018



50% Δαπάνες ηλεκτρισμού και θέρμανσης

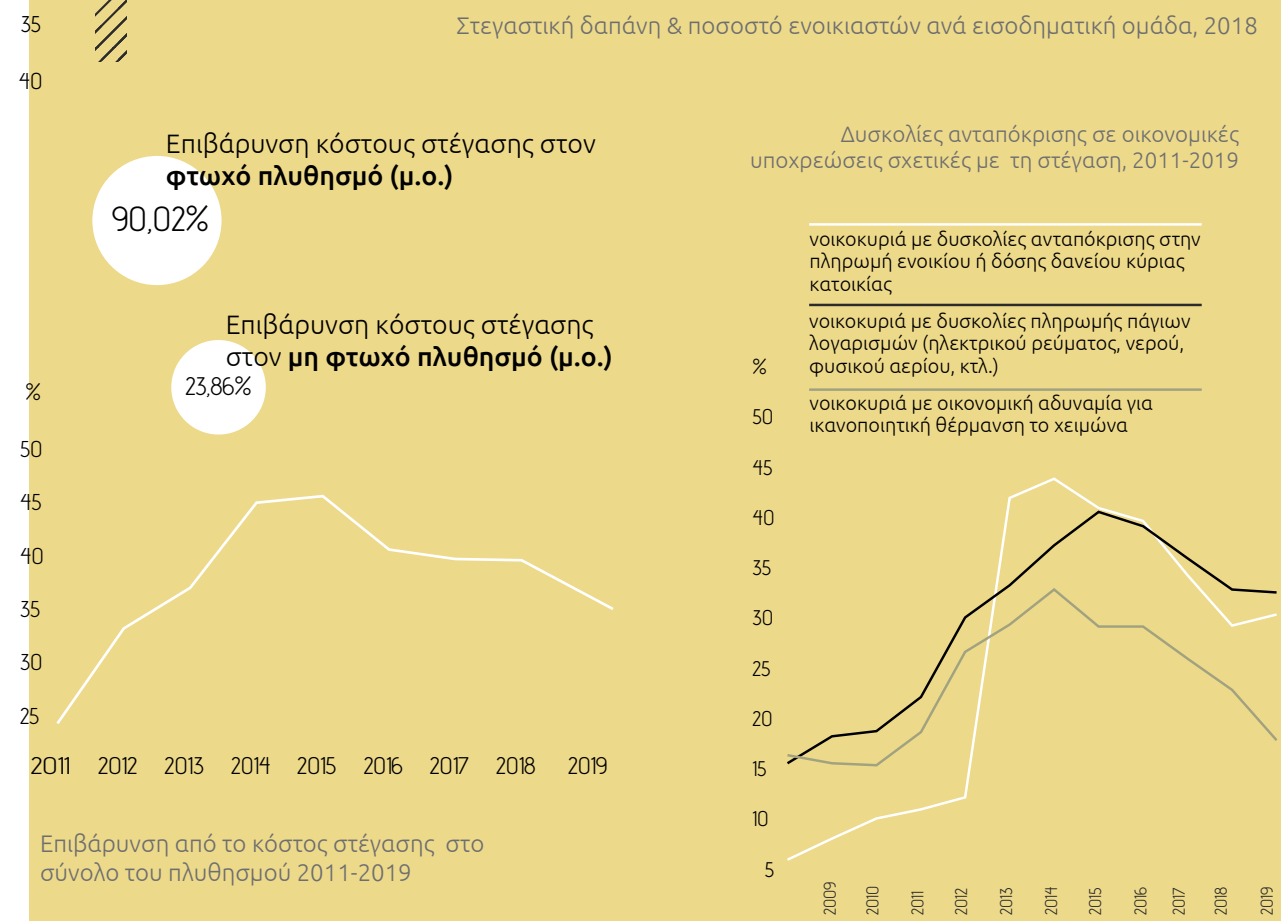
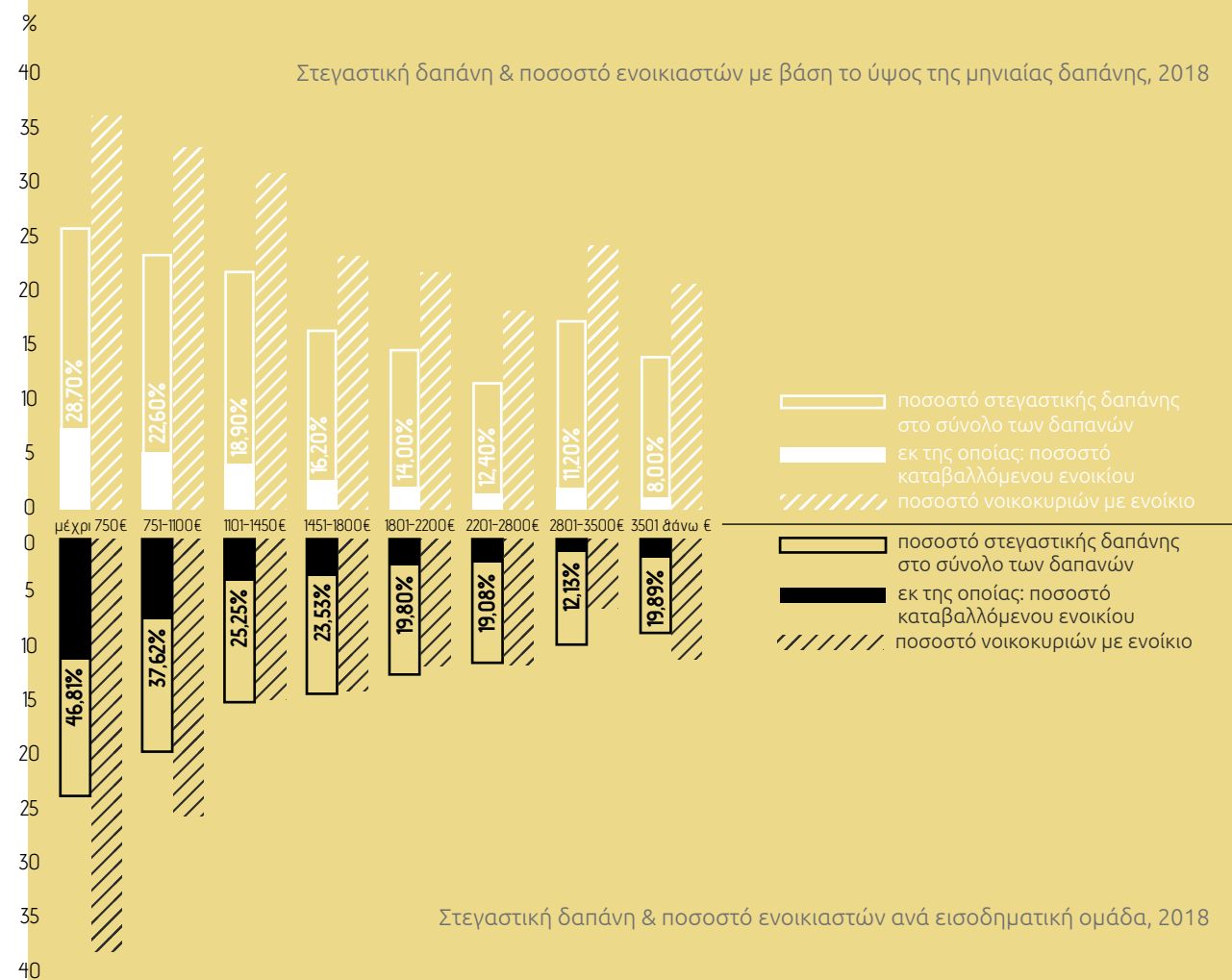
Επιπρόσθετα, φαίνεται ότι τα νοικοκυριά με χαμηλότερες συνολικές μηνιαίες δαπάνες και εισόδημα ξοδεύουν αναλογικά περισσότερα για τη στέγαση. Για τα νοικοκυριά π.χ. με μέση μηνιαία δαπάνη έως 750€, το ποσοστό των στεγαστικών δαπανών πλησιάζει το 30%, ενώ για αυτά που ξοδεύουν πάνω από 3500€ το μήνα, η στεγαστική δαπάνη είναι χαμηλότερη από το ένα δέκατο των αγορών τους.

Σύμφωνα με τη EUROSTAT, ένα νοικοκυριό επιβαρύνεται υπερβολικά από το κόστος στέγασης όταν αυτό ξεπερνά το 40% του εισοδήματός του.

Με βάση τα δεδομένα της EU-SILC, το ποσοστό των νοικοκυριών που επιβαρύνονται από το κόστος στέγασης στην Ελλάδα αυξήθηκε σημαντικά την τελευταία δεκαετία, από σχεδόν ένα στα τέσσερα το 2011 σε ένα στα δύο το 2015 και παραμένει στο 36,2% το 2019. Το ποσοστό αυτό είναι με διαφορά το

υψηλότερο στην Ευρώπη, γεγονός ιδιαίτερα ανησυχητικό. Ενδεικτικά, σύμφωνα με στοιχεία της EUROSTAT, το 2018 στις χώρες της ΕΕ υψηλά ποσοστά εμφάνιζαν η Βουλγαρία (17,9%), το Ηνωμένο Βασίλειο (15,1%), η Δανία (14,7%) και η Γερμανία (14,2%)⁷. Επιπρόσθετα, η επιβάρυνσή από το κόστος στέγασης στην Ελλάδα είναι δραματική για τα φτωχά νοικοκυριά (αγγίζει σχεδόν το 90%).

Η επιβάρυνση από το κόστος στέγασης αντανακλάται στις δυσκολίες που αντιμετωπίζει σημαντικό ποσοστό νοικοκυριών προκειμένου να ανταποκριθούν σε οικονομικές υποχρεώσεις όπως η πληρωμή ενοικίου ή δόσης δανείου για την κατοικία τους (30,4%), η πληρωμή πάγιων λογαριασμών ΔΕΚΟ (32,6%), ή η οικονομική τους αδυναμία να έχουν ικανοποιητική θέρμανση το χειμώνα (17,9%). Τα ποσοστά αυτά εκτινάχθηκαν την περίοδο της κρίσης και παραμένουν σε ανησυχητικά υψηλά επίπεδα, ενώ πιθανώς επηρεάζονται από τις πρόσφατες αυξήσεις των ενοικίων.



1 Βελέντζας Κ., Καλογήρου Ν., Καραγιάννη Σ., Κατσίκας Η., Παπαμύχος Ν., Χατζηπροκοπίου Μ. και Χλωμούδης Κ. (1996) Η αγορά κατοικίας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.

2 Ελ.Στατ. Δ/ση Στατιστικών Πληθυσμού, Απασχόλησης και Κόστους Ζωής, Τμήμα Ειδικών Στατιστικών Νοικοκυριών, Δελτία Τύπου «Κίνδυνος Φτώχειας» και «Υλική Στέρξη και Συνθήκες Διαβίωσης» (2019 και προηγούμενα έτη), Χρονοσειρά 02. Εισόδημα και Συνθήκες Διαβίωσης των Νοικοκυριών (SILC) - Δείκτες (2011 - 2019). <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SFA10/2019>.

3 Η Ελ.Στατ., άλλωστε, σημειώνει ότι υπο-αντιπροσωπεύονται στην έρευνα «οι πληθυσμιακές ομάδες που κατά τεκμήριο είναι φτωχές, όπως άστεγοι, άτομα σε ιδρύματα, παράνομοι οικονομικοί μετανάστες, Ρομά που μετακινούνται και αλλάζουν τόπο διαμονής κ.λπ.».

4 Τράπεζα της Ελλάδος, Στατιστικά στοιχεία, Εξέλιξη δανείων και καθυστερήσεων (Χρονοσειρά 2002 ως σήμερα), <https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekseliksh-daneiwn-kai-kathysterhsewn>.

5 Δ/νση Τομεακών Στατιστικών, Τμήμα Στατιστικών Δικαιοσύνης, Πίνακας Α.35: Συναφθείσες συμβολαιογραφικές πράξεις κατά αντικείμενο, έτους 2018, Χρονοσειρά Ε07: Συναφθείσες συμβολαιογραφικές πράξεις, κατά αντικείμενο, και αξία χρησιμοποιηθέντος χαρτοσήμου (1998 - 2018), <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SJU24/->.

6 Σιατίτσα 2020, ο.π., σ. 44.

7 Ελ.Στατ., Δ/ση Στατιστικών Πληθυσμού, Απασχόλησης και Κόστους Ζωής, Τμήμα Ειδικών Στατιστικών Νοικοκυριών, Οικογενειακοί Προϋπολογισμοί (από 2008 και μετά), 2018, Δελτίο Τύπου και επιλεγμένοι Πίνακες (2018 και προηγούμενα έτη). <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SFA05/2018>.

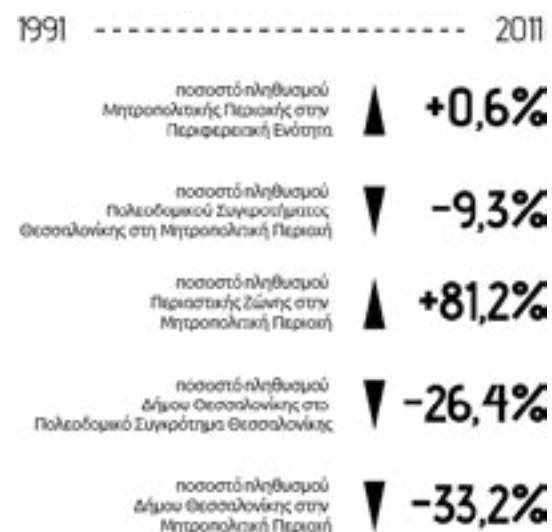
8 <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tespm140&plugin=1>

ΠΙΕΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

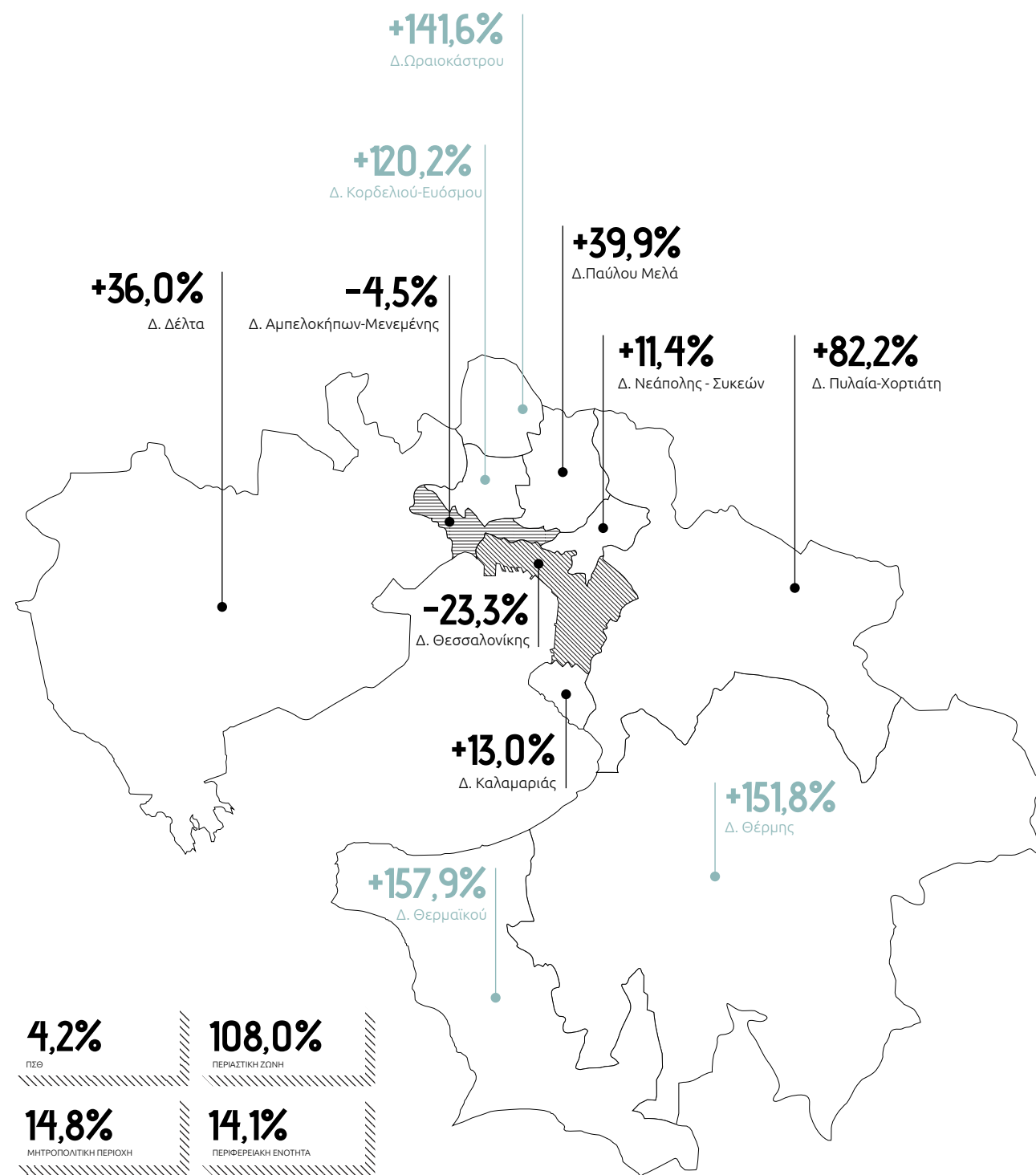
Η ενότητα αναλύει την κοινωνική γεωγραφία της κατοικίας στη Θεσσαλονίκη και παρουσιάζει τις πιέσεις στην αγορά κατοικίας και τις στεγαστικές ανάγκες με στόχο να καθορίσει προσεγγιστικά την οικονομικά προσιτή κατοικία στην πόλη.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ.

Με βάση τα δεδομένα των Απογραφών πληθυσμού της Ελ.Στατ., τις τελευταίες τρεις δεκαετίες ανακατανέμεται ο πληθυσμός της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης, ακολουθώντας δύο βασικές τάσεις: της **συρρίκνωσης του πληθυσμού του πυκνοκατοικημένου πυρήνα του αστικού ιστού και της προαστιοποίησης και αστικής διάχυσης**¹. Παρά την αύξηση του πληθυσμού του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, η ποσοστιαία συμμετοχή του στη Μητροπολιτική Περιοχή ακολουθεί πτωτική τάση, κυρίως λόγω της μείωσης του πληθυσμού του κεντρικού Δήμου. Το ποσοστό του τελευταίου στη Μητροπολιτική περιοχή μειώθηκε από σχεδόν το μισό το 1991, σε λιγότερο από το ένα τρίτο το 2011. Οι τάσεις προαστιοποίησης και αστικής εξάπλωσης συνοδεύτηκαν από τη γεωγραφική διάχυση των οικονομικών δραστηριοτήτων, με την ανάδυση νέων περιοχών μαζικής κατανάλωσης και αναψυχής τόσο βορειοδυτικά όσο κυρίως νοτιοανατολικά, χωρίς ωστόσο ανάλογη συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας σε συνοικίες του ΠΣΘ ή στο ιστορικό κέντρο².



Σε ότι αφορά στην **κοινωνική γεωγραφία της κατοικίας**, η Θεσσαλονίκη χαρακτηρίζεται από σχετική ανάμειξη και διασπορά των κοινωνικών τάξεων στο χώρο, ενώ τα επίπεδα κοινωνικού-στεγαστικού διαχωρισμού είναι σημαντικά χαμηλότερα συγκριτικά με τη Βόρεια Ευρώπη. Ωστόσο, στην κοινωνική γεωγραφία της πόλης εγγράφονται χωρικά μοτίβα κοινωνικής διαφοροποίησης, τα οποία βρίσκουν τη



Πληθυσμός Καλλικρατικών δήμων – βασικές τάσεις μεταβολής πληθυσμού 1991-2011

γενική τους έκφραση στην αντίθεση μεταξύ των λαϊκών και μικροαστικών βορειοδυτικών συνοικιών και των μεσοαστικών νοτιοανατολικών. Η αντίθεση αυτή αντανακλάται επίσης στη γεωγραφία της αγοράς κατοικίας, των τιμών και των ενοικίων.

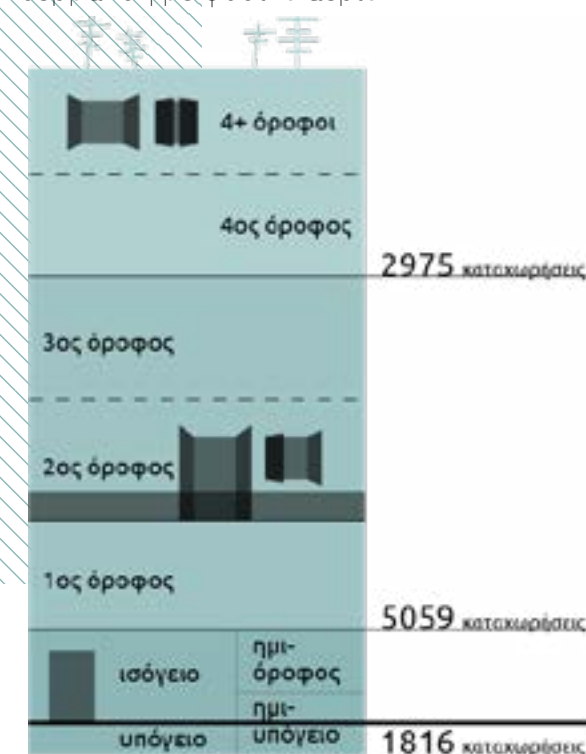
Επιπρόσθετα, στο περισσότερο πυκνοκατοικημένο τμήμα του αστικού ιστού και ειδικά στο Δήμο Θεσσαλονίκης, που χαρακτηρίζεται από σχετικά υψηλά επίπεδα κοινωνικής ανάμειξης, η κοινωνική διαφοροποίηση αποκτά «κάθετη» έκφραση. Οι υψηλότεροι όροφοι τείνουν να συγκεντρώνουν μεγαλύτερα διαμερίσματα, που συνήθως κατοικούνται από ιδιοκάτοικους, με υψηλότερο εκπαιδευτικό επίπεδο και υψηλής ειδίκευσης (και αμοιβής) επαγγέλματα, ενώ στους χαμηλότερους ορόφους συγκεντρώνονται μικρότερα διαμερίσματα όπου είναι συχνότερη η παρουσία ενοικιαστών με χαμηλότερο επίπεδο εκπαίδευσης, χαμηλότερης ειδίκευσης επαγγέλματα, καθώς και μετανάστες.

Σε ότι αφορά στις στεγαστικές συνθήκες, τα τρία τέταρτα του πληθυσμού της Μητροπολιτικής

Περιοχής ζουν σε ιδιόκτητη κατοικία, ενώ 22% σε ενοικιαζόμενη. Περίπου ένας στους 10 ιδιοκάτοικους έχουν οικονομικές υποχρεώσεις (στεγαστικό δάνειο), ένα αξιοσημείωτο 7,2% διαμένει σε δωρεάν παραχωρημένη κατοικία, ενώ γενικά τα νοικοκυριά που νοικιάζουν τείνουν να κατοικούν σε μικρότερα σπίτια και να μετακομίζουν συχνότερα³. Τα ποσοστά των ενοικιαστών, όπως είναι αναμενόμενο, είναι υψηλότερα στον κεντρικό Δήμο (29%), ενώ ακολουθούν οι πυκνοκατοικημένοι Δήμοι του ΠΣΘ: Νεάπολη-Συκιές, Κορδελιό-Εύοσμος, Αμπελόκηποι-Μενεμένη, Καλαμαριά. Περίπου το ένα τέταρτο αντιμετωπίζει σχετική στενότητα χώρου, με τα υψηλότερα ποσοστά να εντοπίζονται στους Δήμους Κορδελιού-Ευόσμου, Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Παύλου-Μελά και Δέλτα. Η πλειοψηφία (71,5%) διαθέτει κεντρική αυτόνομη θέρμανση, ποσοστό που ανέρχεται σε περίπου 90% για τους περιφερειακούς Δήμους (Πυλίας-Χορτιάτη, Θέρμης, Ωραιοκαστρου) που χαρακτηρίζονται από νεότερο στεγαστικό απόθεμα. Αντίθετα, στους Δήμους με παλαιότερο κτιριακό απόθεμα παρατηρούνται σημαντικά ποσοστά πληθυσμού σε κατοικίες

χωρίς κεντρική θέρμανση (35% στο Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης, 27% στη Θεσσαλονίκη, 20% στην Καλαμαριά). Έχει σημασία να σημειωθεί ότι τα δύο τρίτα του πληθυσμού του Δήμου Θεσσαλονίκης, 63% των κατοίκων του Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης και σχεδόν 50% στο Δ. Νεάπολης-Συκιών ζουν σε κατοικίες που κατασκευάστηκαν πριν το 1980.

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα αγγελιών ακινήτων Spitogatos.gr καταχωρημένες για το σύνολο του Δ. Θεσσαλονίκης τον Οκτώβριο του 2020 βρίσκονταν 9.850 κατοικίες προς ενοικίαση. Πάνω από το 50% των διαθέσιμων κατοικιών εντοπίζεται στους τρεις πρώτους ορόφους, με τη συντριπτική πλειοψηφία να αφορά σε κατοικίες έως 100 τ.μ. με έως δύο υπνοδωμάτια και τις μισές από αυτές να έχουν αυτόνομη θέρμανση με φυσικό αέριο.

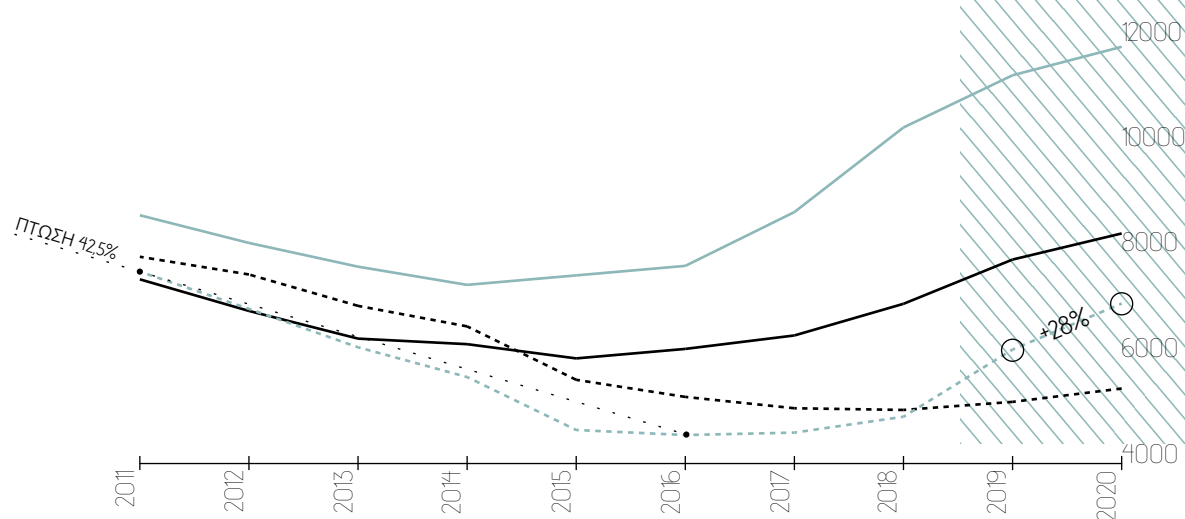


Όροφος καταχωρημένων κατοικιών προς ενοικίαση στο Δήμο Θεσσαλονίκης

Είναι προφανές ότι οι παραπάνω διαφοροποιήσεις των στεγαστικών συνθηκών ανά Δήμο είναι άλλη μια όψη της γεωγραφίας της κοινωνικής διαστρωμάτωσης και των ανισοτήτων. Λιγότερο προνομιούχα κοινωνικά στρώματα αντιμετωπίζουν δυσμενέστερες συνθήκες στέγασης. Ενδεικτικά, οι εργαζόμενοι/ες σε χαμηλής ειδίκευσης επαγγέλματα είναι συχνότερα ενοικιαστές και ζουν σε παλιότερης κατασκευής κατοικίες, με μικρότερη επιφάνεια ανά άτομο και χωρίς θέρμανση. Αντίστοιχα, ο πληθυσμός με χαμηλότερο εκπαιδευτικό επίπεδο ζει σε παλαιότερες, μικρότερες και χωρίς θέρμανση κατοικίες, αν και συχνότερα ιδιόκτητες. Τέλος, ο μεταναστευτικός πληθυσμός ζει στη μεγάλη του πλειοψηφία σε ενοικιαζόμενες κατοικίες (82%), μικρότερες, παλαιότερες και χωρίς θέρμανση.

7,02€/τμ ΔΘ	2019
4,78€/τμ ΠΔ	
7,64€/τμ ΔΘ	2020
5,26€/τμ ΠΔ	

Η αναθέρμανση της αγοράς κατοικίας κατά την τελευταία πενταετία έχει οδηγήσει σε σημαντικές αυξήσεις στις τιμές, ιδιαίτερα στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα με στοιχεία της ιστοσελίδας spitogatos.gr, ο δείκτης τιμών κατοικιών προς πώληση σημείωσε πτώση της τάξης του 42,5% την περίοδο 2011-16 και περίπου αντίστοιχη ανάκαμψη από τότε, ενώ από το 2018 οι τιμές ειδικά στο Δήμο Θεσσαλονίκης παρουσιάζουν ταχύτατη αύξηση ξεπερνώντας αυτές των περιφερειακών δήμων. Μάλιστα, η μέση τιμή πώλησης ανά τ.μ. κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020 ανήλθε κατά 28% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο το 2019. Ακόμη πιο ραγδαίες υπήρξαν οι εξελίξεις στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας, όπου οι τιμές στο Δ. Θεσσαλονίκης είχαν αρχίσει να αυξάνουν ήδη από το 2014, τροφοδοτούμενες από την αυξημένη ζήτηση κατά την περίοδο της κρίσης.



Εξέλιξη δεικτών τιμών κατοικιών προς ενοίκιαση/πώληση στον Δήμο Θεσσαλονίκης και στους Περιφερειακούς Δήμους

Δείκτης τιμών κατοικιών προς πώληση Δ.Θ. Δείκτης τιμών κατοικιών προς ενοίκιαση Δ.Θ.
Δείκτης τιμών κατοικιών προς πώληση Π.Δ. Δείκτης τιμών κατοικιών προς ενοίκιαση Π.Δ.

Τα ενοίκια στο δήμο εκτινάχθηκαν από το 2016, ξεπερνώντας το 2020 τα προ κρίσης επίπεδα κατά 38%, με το μέσο ενοίκιο ανά τ.μ. στις αρχές του 2020 να είναι κατά 9% αυξημένο σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2019, κυρίως λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας. Οι αυξήσεις αυτές, μάλιστα, φαίνεται να είναι εντονότερες σε συγκεκριμένες συνοικίες εκτός του ιστορικού κέντρου της πόλης: ενδεικτικά, σύμφωνα με στοιχεία του μεσιτικού γραφείου REMAX, ενώ οι μέσες τιμές ενοικίασης ανά τ.μ. αυξήθηκαν στον δήμο συνολικά κατά 16,7% από το 2016 στο 2020, η αύξηση κατά την ίδια περίοδο στην Άνω Πόλη ήταν 34%, σχεδόν 35% στην Τούμπα και περίπου 54% στη Χαριλάου. Η γενική τάση των τελευταίων ετών είναι λοιπόν αυξητική και ειδικά τα ενοίκια παραμένουν σε υψηλά επίπεδα, έστω κι αν έχει επιβραδυνθεί ο ρυθμός αύξησής τους.

Η αυξημένη ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα προς μακροχρόνια μίσθωση,

σε συνδυασμό με την χαμηλή για την ώρα υποχώρηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, λόγω της πανδημίας, συνέβαλε σε αυτή την ανοδική πορεία των ενοικίων. Το ενδιαφέρον φαίνεται να στρέφεται σε περιοχές που παραδοσιακά εξυπηρετούν το φοιτητικό πληθυσμό και βρίσκονται κοντά στα Πανεπιστήμια: μεγάλη ζήτηση υπάρχει π.χ. για κατοικίες στο κέντρο της Θεσσαλονίκης με εμβαδό έως 50 τμ στούντιο ή ενός υπνοδωματίου, ανακαινισμένες, με μέσο ενοίκιο 350 €. Στο υπόλοιπο του Δήμου μεγάλη ζήτηση για ενοικίαση αφορά σε μεγαλύτερες κατοικίες κυρίως δύο υπνοδωματίων με εμβαδό 60 έως 100 τμ και μέσο ενοίκιο από 400 έως 550 €. Στους Δήμους της δυτικής Θεσσαλονίκης η ζήτηση εστιάζει σε κατοικίες έως 20ετίας, δύο υπνοδωματίων, με εμβαδό 60 έως 90 τμ και κόστος ενοικίασης από 250 έως 400 €. Στην ανατολική Θεσσαλονίκη, μεγαλύτερη ζήτηση έχουν κατοικίες με ακριβώς ίδια χαρακτηριστικά, αλλά με σημαντικά αυξημένες τιμές ενοικίασης από 350 έως 500 €.

Τα τελευταία χρόνια, ωστόσο, η επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων κυρίως μέσω της πλατφόρμας Airbnb, υπήρξε μία από τις σημαντικότερες εξελίξεις στο τοπίο της αγοράς ακινήτων στη Θεσσαλονίκη. Συγκεκριμένα, στον Δ. Θεσσαλονίκης, τα ακίνητα που εντοπίστηκαν στην δεξαμενή της βραχυχρόνιας μίσθωσης στα μέσα του 2020 ήταν διπλάσια από το πρώτο τρίμηνο του 2017, με μία τάση που ενδεχομένως να έδειχνε τριπλασιασμό εάν δεν μεσολαβούσε η πανδημία του COVID-19.

Αντίστοιχα είναι τα ευρήματα και για τους υπόλοιπους δήμους της μητροπολιτικής περιοχής, όπου σημειώθηκε αύξηση στον αριθμό των κατοικιών που πέρασαν στην βραχυχρόνια μίσθωση την ίδια περίοδο, ενώ σε αρκετούς δήμους ο αριθμός αυτός διπλασιάστηκε. Συνολικά οι διαθέσιμες κατοικίες προς βραχυχρόνια μίσθωση στην Μητροπολιτική Ενότητα ήταν **2.426 στο δεύτερο τρίμηνο του 2020⁴**. Από αυτές οι περισσότερες προσφέρονταν προς βραχυχρόνια μίσθωση ως ολόκληρες κατοικίες.

Η συζήτηση σχετικά με τη συμπεριφορά των εταιριών βραχυχρόνιας μίσθωσης παρουσιάζει σημαντικό ενδιαφέρον, ωστόσο, η εικόνα της επιρροής τους τόσο στην αύξηση των ενοικίων, όσο και στην αφαίρεση κατοικιών από τη μακροχρόνια μίσθωση, κάθε άλλο παρά ξεκάθαρη είναι. Όσον αφορά στο δεύτερο ζήτημα, φαίνεται πως ένα σημαντικό μερίδιο των διατιθέμενων από τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης διαμερισμάτων στην πραγματικότητα βρίσκονταν εκτός αγοράς, καθώς αφορούν είτε πρώην επαγγελματικά κτίρια είτε κατοικίες οι οποίες παρέμεναν για μεγάλα διαστήματα κενές. Κατά συνέπεια, η επίπτωση των πλατφορμών είναι μάλλον αμφίσημη καθώς θεωρείται πως το αρκετά ανανεωμένο απόθεμα τους ενδέχεται σε περιόδους χαμηλών τιμών να λειτουργήσει ως μία δεξαμενή υψηλής ποιότητας οικιστικού αποθέματος μακροχρόνιας μίσθωσης.

Κατά το προηγούμενο διάστημα, η στροφή προς τις βραχυχρόνιες μισθώσεις συνέβαλε στην

ανανέωση μέρος του στεγαστικού αποθέματος λόγω ανακαινίσεων και συνεπώς την αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας, ενώ ταυτόχρονα εξασφάλισε πρόσθετο εισόδημα κυρίως σε νοικοκυριά μικροϊδιοκτητών⁵.

Ωστόσο, κάποιου βαθμού αρνητική επίδραση μπορεί να θεωρηθεί δεδομένη, ενώ - σε συνδυασμό με συνακόλουθες μετατοπίσεις στη διάρθρωση και το είδος των δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένες περιοχές ιδιαίτερα του ιστορικού κέντρου - φαίνεται ήδη να έχει πυροδοτήσει τάσεις ενός ιδιότυπου τουριστικού εξευγενισμού που δυνητικά ενδέχεται να αλλάξει το χαρακτήρα της πόλης και ίσως τελικά οδηγήσει σε έξοδο των μόνιμων κατοίκων.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι ίσως η πιο ορατή όψη του αυξανόμενου επενδυτικού ενδιαφέροντος στην αγορά ακινήτων της πόλης, που επίσης εκτιμάται ότι έχει σε κάποιο βαθμό συμβάλει στην αυξητική πορεία των τιμών. Αν και περιορισμένο

Μείωση
από το 1^ο στο
β' εξάμηνο του
2020
~20%

Κατοικίες προς βραχυχρόνια μίσθωση
στην πλατφόρμα Airbnb,
Δ. Θεσσαλονίκης, 2017 - 2020¹⁵

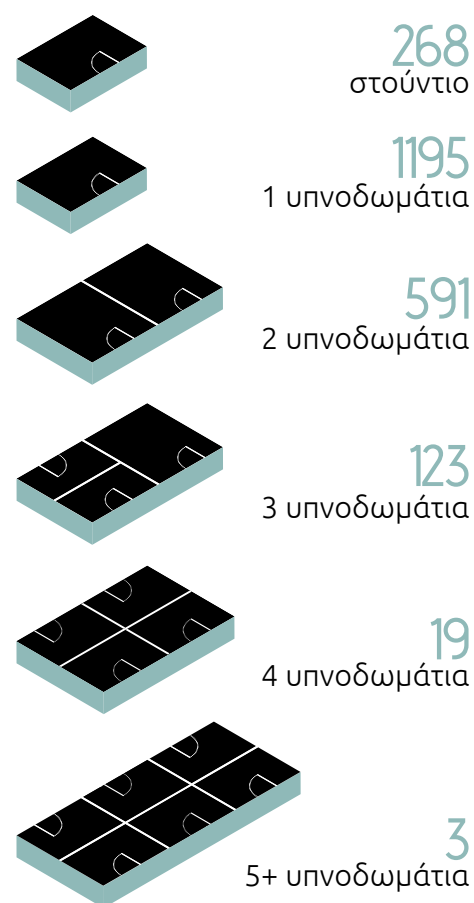
2500

2000

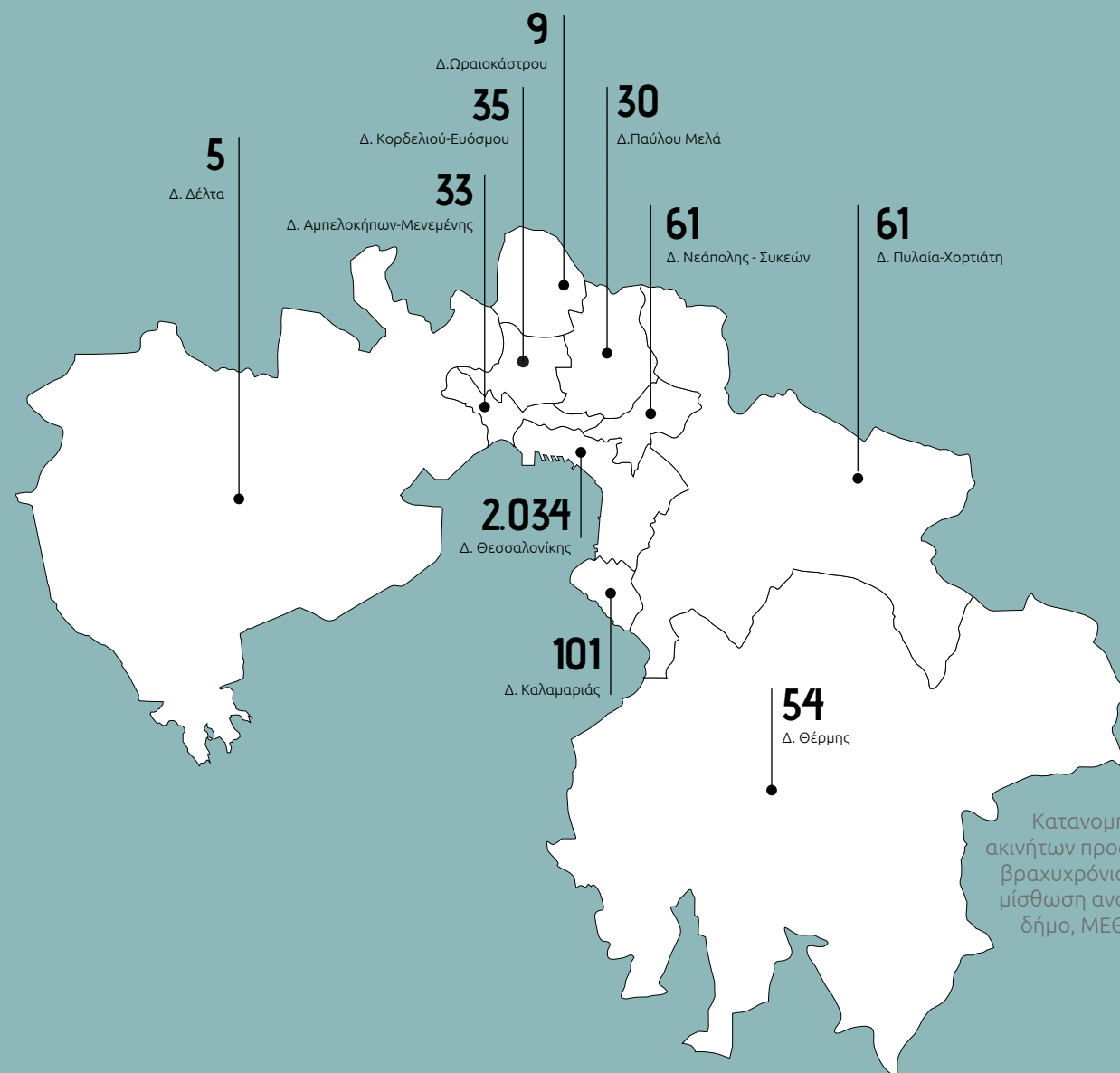
1500

μέχρι σήμερα και μάλλον διστακτικό, το διεθνές επενδυτικό ενδιαφέρον στην αγορά ακινήτων είναι μια πολύ πρόσφατη εξέλιξη και αναμένεται να επεκταθεί, με βάση τις διεθνείς τάσεις αλλά και τις σχετικές θεσμικές προσαρμογές.

Ενδεικτικά αναφέρεται ο θεσμός της λεγόμενης Golden Visa (μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή) που εισάγεται με το ν. 4251/2014 και αφορά αγορές ακινήτων από 250.000 και άνω: αν και στη Θεσσαλονίκη ο αριθμός των ανθρώπων με αυτό το καθεστώς ανέρχονταν σε λίγο πάνω από 300 στις αρχές του 2020 (29.02), ποσοστό μόλις 4% του συνόλου των αδειών αυτών πανελλαδικά, ήταν ωστόσο υπερδιπλάσιος του αντίστοιχου αριθμού στις αρχές του 2019. Επίσης, Ο θεσμός των *Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία* (ΕΕΑΠ) εισάγεται με τον ν. 2778/1999, ο οποίος συμπληρώθηκε/τροποποιήθηκε από σειρά άλλων νόμων (4141/2013, 4209/2013, 4281/2014, 4416/2016 και 4514/2018). Πρόκειται για ιδιωτικές εταιρείες που πραγματοποιούν επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, με το μεγαλύτερο μέρος των χαρτοφυλακίων τους να αφορά σε εμπορικά ακίνητα, ενώ συνήθως η πλειοψηφία των εσόδων τους προέρχεται από μισθώματα. Τέλος, μια μάλλον ειδική κατηγορία αποτελούν οι ιδιωτικές φοιτητικές εστίες, καθώς η φοιτητική στέγη έχει αναδειχθεί τα τελευταία έτη στο σημαντικότερο ίσως επενδυτικό αντικείμενο μεσαίας – μεγάλης κλίμακας στην κατοικία.



Κατανομή ακινήτων προς βραχυχρόνια μίσθωση ανά αριθμό δωματίων, Δ. Θεσ/νίκης



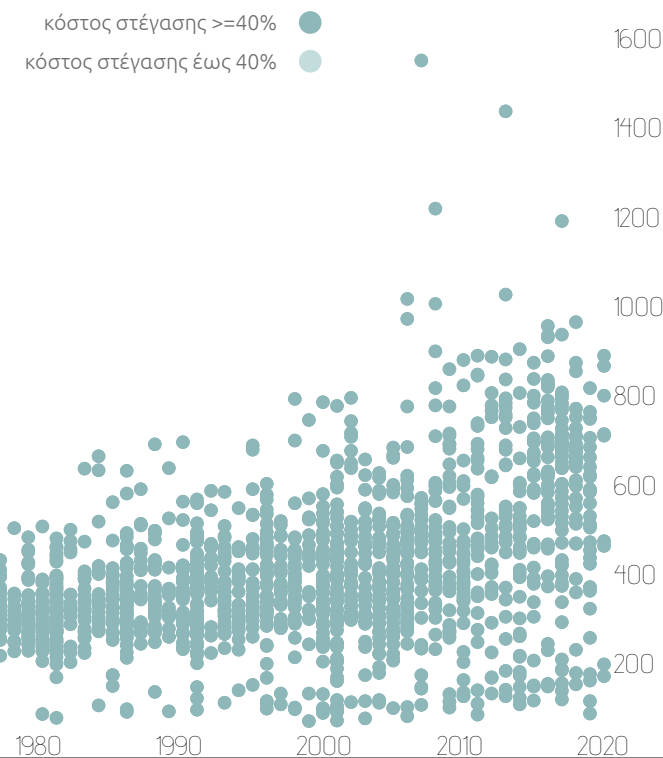
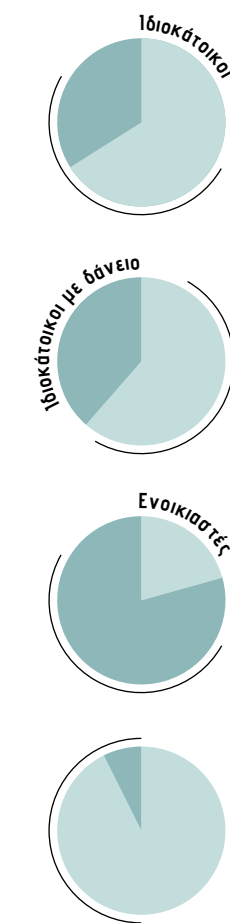
ΠΡΟΣΕΓΓΙΖΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Σύμφωνα με την ανάλυση των μικροδεδομένων της EU-SILC του 2019, στις πυκνοκατοικημένες περιοχές της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, το μέσο συνολικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών ανέρχεται σε 15.165 € ετησίως (1.263,77 € το μήνα, 128 € παραπάνω απ' ότι στην Περιφέρεια συνολικά). Το μέσο συνολικό μηνιαίο κόστος στέγασης (που περιλαμβάνει

ενδεχόμενο ενοίκιο, δόσεις δανείου, αλλά και ηλεκτρικό ρεύμα, νερό, αέριο, θέρμανση, κ.λπ.) είναι 429 €. Για τα νοικοκυριά που κατοικούν σε ενοικιαζόμενη κατοικία ή έχουν οικονομικές υποχρεώσεις για την ιδιόκτητη κατοικία τους, το μέσο ποσοστό του ενοικίου ή της μηνιαίας δόσης δανείου στο συνολικό κόστος στέγασης ανέρχεται σε 40%, με το μέσο ενοίκιο στα 268 € και το μέσο ποσό μηνιαίας αποπληρωμής δόσης δανείου στα 161 €. Διαφαίνεται μια συσχέτιση μεταξύ του κόστους στέγασης με το έτος αγοράς/ κατοίκησης: όσο πιο πρόσφατα ένα νοικοκυριό απέκτησε/μετακόμισε στη σημερινή του κατοικία, τόσο μεγαλύτερο είναι το κόστος στέγασης.

Συνδυάζοντας αυτά τα στοιχεία, μπορούμε να εκτιμήσουμε το ποσοστό του κόστους στέγασης στο συνολικό διαθέσιμο εισόδημα κι επομένως να διερευνήσουμε την ενδεχόμενη επιβάρυνση. Σχεδόν το 37% των νοικοκυριών της Περιφέρειας επιβαρύνονται υπερβολικά από

το κόστος στέγασης και μάλιστα για σχεδόν 60% αυτών των νοικοκυριών το στεγαστικό κόστος ξεπερνά το μισό του εισοδήματός τους. Υπερβολική επιβάρυνση από το κόστος στέγασης βιώνουν περίπου ένα στα τρία νοικοκυριά με ιδιόκτητη κατοικία χωρίς οικονομικές υποχρεώσεις, 38,6% όσων αποπληρώνουν στεγαστικό δάνειο και ένα τραγικό 80% των νοικοκυριών με ενοίκιο. Αναμενόμενα, λοιπόν, τα μισά νοικοκυριά της Περιφέρειας δηλώνουν ότι οι συνολικές δαπάνες στέγασης επιβαρύνουν «πάρα πολύ» το εισόδημά τους, ενώ περίπου ένα στα τέσσερα αντιμετώπισαν δυσκολίες πληρωμής λογαριασμών το τελευταίο έτος, σχεδόν 8% αντιμετώπισαν δυσκολίες πληρωμής του ενοικίου ή της δόσης του δανείου τους και 14,5% δήλωσαν ότι δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα για ικανοποιητική θέρμανση το χειμώνα. Μάλιστα, η πλειοψηφία (56%) εκτιμά ότι το ελάχιστο καθαρό εισόδημα που πρέπει να έχει ανά μήνα το νοικοκυριό για να αντιμετωπίζει τις συνολικές του ανάγκες του είναι περισσότερο από το διαθέσιμο εισόδημά του (363 € επιπλέον).



ΠΡΟΣΕΓΓΙΖΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Αν λοιπόν ένα νοικοκυριό επιβαρύνεται υπερβολικά από το κόστος στέγασης όταν αυτό ξεπερνά το 40% του εισοδήματός του, όπως ορίζει η EUROSTAT, η «προσιτή κατοικία» μπορεί να ορισθεί αντίστροφα, όταν δηλαδή οι συνολικές δαπάνες στέγασης του νοικοκυριού είναι χαμηλότερες του 40% του εισοδήματός του. Καθώς διαπιστώθηκε ότι είναι κυρίως τα νοικοκυριά που μισθώνουν την κατοικία τους αυτά που κυρίως αντιμετωπίζουν υπερβολική επιβάρυνση από το κόστος στέγασης, εστιάζουμε στην ενοικιαζόμενη κατοικία.

«Προκειμένου να προσδιοριστεί μία (ελάχιστη) τάξη μεγέθους για τη διαθεσιμότητα και το κόστος διαμερισμάτων προς ενοικίαση σε προσιτές τιμές στη μητροπολιτική περιοχή Θεσσαλονίκης, αναπτύχθηκαν διαφορετικά (υποθετικά) σενάρια για διαφορετικές κατηγορίες νοικοκυριών, με δύο προσεγγίσεις:

/ Στην πρώτη, σημείο εκκίνησης αποτέλεσαν στοιχεία για το ύψος του μέσου και κατώτατου μισθού, βάση των οποίων υπολογίστηκε το κατώφλι ενός «αποδεκτού» (μέγιστου) κόστους στέγασης και ενός αντίστοιχα «αποδεκτού» ενοικίου. Στη συνέχεια εξετάστηκαν δεδομένα της αγοράς ενοικιαζόμενης κατοικίας στη Θεσσαλονίκη ανά επιφάνεια και περιοχή, βάση των οποίων προσδιορίστηκαν οι διαθέσιμες επιλογές προς ενοικίαση για νοικοκυριά με διαφορετική οικονομική δυνατότητα⁶.

/ Στη δεύτερη, προσδιορίστηκαν τα ελάχιστα αποδεκτά χαρακτηριστικά της κατοικίας ως προς την επιφάνεια και τον αριθμό δωματίων για νοικοκυριά με διαφορετική σύνθεση. Στη συνέχεια πραγματοποιήθηκαν διαδοχικές αναζητήσεις σε ιστοσελίδα αγγελιών με βάση τα παραπάνω κριτήρια, σημειώθηκε το πλήθος των αποτελεσμάτων και καταγράφηκαν οι φθηνότερες διαθέσιμες επιλογές με τα χαρακτηριστικά τους και εκτιμήθηκε το ύψος του ελάχιστου μηνιαίου εισοδήματος για τη μίσθωση αυτών των κατοικιών.⁷»

Αν και η περεταίρω αύξηση των ενοικίων φαίνεται να σταθεροποιείται μέσα στο 2020, εν μέσω των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19, διαπιστώνεται ότι **οι διαθέσιμες επιλογές για νοικοκυριά που αναζητούν προσιτή κατοικία προς ενοικίαση στη Θεσσαλονίκη είναι εξαιρετικά περιορισμένες**. Είναι σημαντικό να υπογραμμιστεί ότι οι εξελίξεις των τελευταίων ετών τείνουν δυνητικά να μεταβάλλουν την πληθυσμιακή γεωγραφία της πόλης, εφόσον π.χ. ο Δ. Θεσσαλονίκης είναι θεωρητικά «απρόσιτος» για πολλές κατηγορίες νοικοκυριών. Η διαπίστωση αυτή ενισχύεται από το γεγονός ότι δεν υπολογίστηκαν άλλα βασικά έξοδα των νοικοκυριών για την εξασφάλιση αξιοπρεπούς διαβίωσης.

Οποσδήποτε, η «φθηνότερη επιλογή» που απεικονίζεται θα πρέπει να θεωρηθεί μόνο ενδεικτική, επιτρέπει όμως να προσδιοριστεί το νόημα και περιεχόμενο της οικονομικά προσιτής κατοικίας στην περίπτωση

Θεσσαλονίκης. Δίνει καταρχήν μια τάξη μεγέθους ως προς τις ελάχιστες τιμές ενοικίων και τα ελάχιστα εισοδήματα βάση των οποίων τα προς ενοικίαση διαμερίσματα μπορούν να θεωρηθούν «προσιτά», όπως επίσης και για τις περιοχές και τα χαρακτηριστικά των (φθηνότερων) διαθέσιμων επιλογών σε αυτές τις τιμές. Αποκαλύπτει, επίσης, την εξαιρετικά περιορισμένη διαθεσιμότητα προσιτής κατοικίας στην πόλη. Αν π.χ. η τελευταία περίπτωση αφορούσε οικογένεια όπου οι δύο εργαζόμενοι γονείς αμείβονται με τις μέσες αποδοχές που είδαμε παραπάνω, το πλήθος των επιλογών τους σε κατοικίες με «προσιτό ενοίκιο» θα ήταν μόνο επτά εντός του Δήμου Θεσσαλονίκης και 19 στους περιφερειακούς Δήμους. Διαπιστώνει, τέλος, ότι οι διαθέσιμες επιλογές στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας της πόλης που μπορούν να θεωρηθούν προσιτές δεν πληρούν απαραίτητα στοιχειώδεις προδιαγραφές αξιοπρεπούς διαβίωσης.

● μέγιστη τιμή ● ελάχιστη τιμή



A stylized illustration of a person performing a backbend (Urdhva Dhanurasana) on a black mat. The person is shown in a white silhouette, with their hands and feet on the floor, lifting their hips. A dashed line indicates the path of the spine. The mat is on a light blue surface.

6,3€/τ.μ.



Property Type	Area (m²)	Monthly Rent (€)
100m²	100	630
120m²	120	472,5
150m²	150	315

Δήμος
Θεσσαλονίκης

[illegible]

Σενάρια αναζήτησης φθηνότερης λύσης κατοικίας

ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ		35-60 m ²	60-72 m ²	60-72 m ²	72-84 m ²	84-96 m ²	84-96 m ²	96+ m ²
		ΣΕΝΑΡΙΟ 1 ΜΟΝΟΣ/Η	ΣΕΝΑΡΙΟ 2 1 ΖΕΥΓΑΡΙ	ΣΕΝΑΡΙΟ 3 2 ΣΥΓΚΑΤΟΙΚΟΙ	ΣΕΝΑΡΙΟ 4 ΖΕΥΓΑΡΙ ΜΕ 1 ΠΑΙΔΙ < 12 ΕΤΩΝ	ΣΕΝΑΡΙΟ 5 ΖΕΥΓΑΡΙ ΜΕ 2 ΠΑΙΔΙΑ <12 ΕΤΩΝ	ΣΕΝΑΡΙΟ 6 ΖΕΥΓΑΡΙ ΜΕ 2 ΠΑΙΔΙΑ <12ΕΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΟΥ ΦΥΛΟΥ	ΣΕΝΑΡΙΟ 7 ΖΕΥΓΑΡΙ ΜΕ 3 ΠΑΙΔΙΑ

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ

[illegible]

1 Παννακού, Α. και Χατζηπροκοπίου, Π. (2019) "Αστική μορφή και κοινωνικο-χωρικές διαθρώσεις: ανακατασκευάζοντας 'ενδιάμεσες' έννοιες με βάση το παράδειγμα της Θεσσαλονίκης", Πρακτικά συνεδρίου *Πόλη υπό-κατασκευή: σχέδια διαδικασίες και πρακτικές για τον χώρο της Θεσσαλονίκης*, Τομέας Πολεοδομίας-Χωροταξίας/ Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Α.Π.Θ., Θεσσαλονίκη, 28/9–1/10/2018. http://southeuropean-cities.arch.auth.gr/sites/default/files/Conference_Proceedings_1.pdf, Ερευνητική Μονάδα για τις Πόλεις του Ευρωπαϊκού Νότου & University Studio Press 29-39.

2 Παννακού και Χατζηπροκοπίου, 2019, ο.π.

3 Τα στοιχεία αυτά προέρχονται από ανάλυση των μικροδεδομένων της EU-SILC του 2019, που αφορούν στις πυκνοκατοικημένες περιοχές της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, άρα και τον κυρίως αστικό ιστό της Θεσσαλονίκης. Βλ. «2019_Αρχείο χρηστών Έρευνας Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών» από τα Αρχεία Δημόσιας Χρήσης που διατίθενται στην ιστοσελίδα της Ελ.Στατ (<https://www.statistics.gr/el/public-use-files>).

4 Σύμφωνα με τις βάσεις δεδομένων του airdna.com - Στοιχεία για τον δήμο Χαλκηδόνας δεν παρέχει η συγκεκριμένη ιστοσελίδα.

5 Crosby D., Furter J., and Pierce, B. (2018) "Expanding economic opportunity through Airbnb in Thessaloniki, Greece", Worcester Polytechnic Institute & Creativity Platform, available at; https://web.wpi.edu/Pubs/E-project/Available/E-project-050418-061929/unrestricted/Urban_Airbnb_Report.pdf.

6 Χρησιμοποιήθηκαν οι μέσες μηνιαίες (μικτές) αποδοχές από τα στοιχεία απασχόλησης του ΕΦΚΑ, ενώ οι τιμές των ενοικίων ανά τ.μ. και περιοχή προέρχονται από την πανελλαδική έρευνα του μεσιτικού γραφείου RE/MAX Ελλάς για τις ενοικιάσεις κατοικιών κατά το 2020, <https://www.remax.gr/news/538>.

7 Οι υπολογισμοί βασίστηκαν σε μεταγενέστερη τροποποίηση του νόμου για την φοροαπαλλαγή της πρώτης κατοικίας (αρ. 14, παρ. 3, ν. 1591/86, ΦΕΚ 50/Α), όπου θεωρείται ότι οι στεγαστικές ανάγκες καλύπτονται αν το συνολικό καθαρό εμβαδόν της κατοικίας είναι τουλάχιστον 35 τ.μ. για ένα άτομο και 60 τ.μ. για δύο άτομα, τα οποία προσαυξάνονται κατά 12 τ.μ. για κάθε επιπλέον άτομο. Επιπλέον, σύμφωνα με τη EUROSTAT, οι ελάχιστοι χώροι προκειμένου να μην διαβιούν τα νοικοκυριά σε συνθήκες συνωστισμού είναι: ένα δωμάτιο για όλο το νοικοκυριό, ένα δωμάτιο για κάθε ζευγάρι, ένα δωμάτιο για κάθε άτομο άνω των 18 ετών, ένα δωμάτιο για κάθε ζεύγος ατόμων του ίδιου φύλου μεταξύ 12 και 17 ετών, ξεχωριστά δωμάτια για άτομα διαφορετικού φύλου, ένα δωμάτιο για κάθε ζεύγος παιδιών κάτω των 12.



ΑΝΘΡΩΠΟΙ ΚΑΙ ΣΠΙΤΙΑ

Η ενότητα αναλύει τα χαρακτηριστικά των βασικών αποδεκτών της τοπικής πολιτικής Οικονομικά Προσιτής Κατοικίας καθώς και τις βασικές κατηγορίες στεγαστικού αποθέματος στη Θεσσαλονίκη.

Άνθρωποι

3.1

Ως βασικοί αποδέκτες της τοπικής πολιτικής Οικονομικά Προσιτής Κατοικίας κατά προτεραιότητα ορίζονται άτομα και νοικοκυριά, που κατοικούν στη Θεσσαλονίκη μόνιμα ή προσωρινά, χωρίς ιδιόκτητη στέγη, που αντιμετωπίζουν **συνθήκες επισφάλειας**:

- / **εισοδηματικής**, δηλαδή είτε δεν διαθέτουν σταθερή πηγή εισοδήματος ή δεν έχουν καθόλου εισόδημα, ή διαθέτουν χαμηλά εισοδήματα ή αναμένεται σε εύλογο χρονικό διάστημα να αποκτήσουν
- / **ή/και στεγαστικής**, με την έννοια ότι είτε διαμένουν σε ακατάλληλη ή/και προσωρινή κατοικία (π.χ. διαμένοντες σε ξενώνες, προσωρινά φιλοξενούμενοι, κ.ο.κ.), ή βρίσκονται σε έξοδο από δομές κοινωνικής φροντίδας (π.χ. δομές φιλοξενίας, δομές απεξάρτησης και ιδρύματα ψυχιατρικής παρακολούθησης)

Στις παραπάνω γενικές κατηγορίες εντοπίζονται οι βασικές ομάδες στόχου όπως προσεγγίστηκαν στο πλαίσιο της μελέτης:

- / Νοικοκυριά χαμηλών εισοδημάτων χωρίς ιδιόκτητη στέγη

- / Φοιτητές/τριες με μόνιμη κατοικία εκτός Θεσσαλονίκης
- / Πρόσφυγες και αιτούντες άσυλο
- / Πληθυσμός σε έλλειψη στέγης

Παρά τη συνέχεια και συνολική λειτουργία του αστικού χώρου της Μητροπολιτικής Περιοχής, δεν αντιμετωπίζουν τα ίδια προβλήματα όλοι οι Δήμοι, ούτε έχουν τις ίδιες προτεραιότητες. Ο Δήμος Θεσσαλονίκης συγκεντρώνει μεγαλύτερο τμήμα του πληθυσμού που αντιμετωπίζει στεγαστικές δυσκολίες, ενώ δέχεται και τις πιο έντονες πιέσεις σε ότι αφορά την άνοδο των τιμών των ακινήτων λόγω πεπερασμένης διαθεσιμότητας, συγκέντρωσης της εμπορικής και τουριστικής εκμετάλλευσής τους και αυξημένης ζήτησης. Επιπλέον, είναι ο Δήμος που έχει αναπτύξει τα περισσότερα και μεγαλύτερης κλίμακας στεγαστικά προγράμματα για αστέγους και πρόσφυγες τα τελευταία χρόνια.

Στον παρακάτω πίνακα, παρατίθενται συγκεντρωτικά και προσεγγιστικά τα ποσοτικά δεδομένα που συγκεντρώθηκαν, ενώ καθεμία από τις κατηγορίες αναλύεται παρακάτω με περισσότερες λεπτομέρειες.

	ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ		Δ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
	άτομα	νοικοκυριά	
ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΧΑΜΗΛΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ			
δικαιούχοι ΕΕΕ/ΚΕΑ (εισόδημα 0-5400) (Αύγουστος 2020) που νοικιάζουν την κατοικία τους	13440	7540	33,5-37,5%
σε δωρεάν παραχωρημένη κατοικία	4185	-	13%
δικαιούχοι ΕΕΕ/ΚΕΑ που είναι άστεγοι	590	-	45%
δικαιούχοι επιδόματος στέγασης (Σεπτέμβριος 2020) (εισόδημα: από 7000 ατομικό έως 21000 οικογενειακό)	32840	-	42%
ΦΟΙΤΗΤΕΣ/ΤΡΙΕΣ			
φοιτητές/τριες ΑΠΘ δικαιούχοι στεγαστικού επιδόματος (Ιούλιος 2020)	5775	-	-
ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ & ΑΙΤΟΥΝΤΕΣ ΑΣΥΛΟ			
πρόσφυγες/αιτούντες άσυλο σε δομές φιλοξενίας της Περιφερειακής Ενότητας (Οκτώβριος 2020)	3000	1060	
εκ των οποίων στη δομή φιλοξενίας Διαβατών	885	300	
πρόσφυγες/αιτούντες άσυλο σε διαμερίσματα (ΕΣΤΙΑ) (Μάρτιος 2020)	3280	1360	54-40%
εκ των οποίων έχουν λάβει ειδοποίηση εξόδου (Οκτώβριος 2020)	500		
πρόσφυγες σε διαμερίσματα (ΗΕΛΙΟΣ) (Απρίλιος 2020)	225	130	32-36%
πρόσφυγες/μετανάστες που εκτιμάται ότι είναι άστεγοι (Οκτώβριος 2020)	700	-	-

ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΜΕ ΧΑΜΗΛΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ

Προκειμένου να προσεγγιστεί το μέγεθος του πληθυσμού με (πολύ) χαμηλό εισόδημα στη μητροπολιτική περιοχή, εξετάστηκαν δεδομένα που αφορούν στους δικαιούχους (αιτήσεις-νοικοκυριά) και ωφελούμενους (μέλη νοικοκυριών-πληθυσμός) βασικών προνοιακών επιδομάτων: το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα (πρώην ΚΕΑ)¹ και το Επίδομα Στέγασης².

Το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα είναι προνοιακό πρόγραμμα που συνιστάται σε εισοδηματική ενίσχυση, συμπληρωματικές κοινωνικές υπηρεσίες και υπηρεσίες ενεργοποίησης (π.χ. προώθηση δικαιούχων για την επαγγελματική τους αποκατάσταση). Ωφελούμενοι θεωρούνται τόσο «μονοπρόσωπα» νοικοκυριά (στα δεύτερα εντάσσονται φιλοξενούμενα άτομα ή οικογένεια, αλλά και ενήλικα τέκνα έως 25 ετών που φοιτούν, ανεξαρτήτως τύπου διαμονής), καθώς και «άστεγοι». Τα κριτήρια επιλογής είναι εισοδηματικά και περιουσιακά (όπου συνεκτιμώνται στοιχεία τόσο ακίνητης όσο και κινητής περιουσίας), ενώ το δηλούμενο εισόδημα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των 5.400 €, ανεξαρτήτως του αριθμού των μελών του νοικοκυριού.

Σχετικά με το **Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα**¹, συνολικά, στη μητροπολιτική περιοχή, τον Απρίλιο του 2020, 18.845 νοικοκυριά λάμβαναν το συγκεκριμένο επίδομα, με τα μέλη τους να ξεπερνούν τα 33.600 άτομα. Η κατανομή τους στη Μητροπολιτική Περιοχή δε συμπίπτει με την κατανομή του πληθυσμού, αλλά αντανακλά την κοινωνική γεωγραφία της πόλης. Έτσι, πάνω από το ένα τρίτο κατοικούν στον Δήμο Θεσσαλονίκης και σχεδόν 50% στους βορειοδυτικούς Δήμους του ΠΣΘ. Πρόκειται σε μεγάλο βαθμό (55,3%) για μονοπρόσωπα νοικοκυριά, ενώ παρατηρείται η έντονη παρουσία μονογονεϊκών οικογενειών. Πάνω από το ένα τρίτο ωφελούμενων ανήκει στις ηλικιακές ομάδες 36-55, και οι μισοί κατοικούν σε ιδιόκτητη κατοικία. Αξιοσημείωτα είναι τα ποσοστά που διαβιούν σε δωρεάν παραχωρημένη κατοικία (12,7%), ιδιαίτερα στο Δ. Δέλτα (41%)! Η μεγάλη πλειοψηφία (68,6%) έχουν μηδενικά εισοδήματα, σε ποσοστά μεγαλύτερα του 70% στους Δ. Θεσσαλονίκης και Δέλτα.

Το Επίδομα Στέγασης είναι προνοιακό πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου για τα νοικοκυριά που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους. Ως «ωφελούμενες μονάδες» ορίζονται «μονοπρόσωπα» (ενήλικα άτομα που διαμένουν μόνα και δε φοιτούν) και «πολυπρόσωπα» νοικοκυριά (όπου εντάσσονται φιλοξενούμενα άτομα ή οικογένεια, και ενήλικα τέκνα έως 25 ετών που φοιτούν, ανεξαρτήτως του τύπου διαμονής τους), καθώς και άτομα που τους έχει παραχωρηθεί ή νοικιάζουν μέρος της κύριας κατοικίας του νοικοκυριού. Τα κριτήρια ένταξης στο πρόγραμμα είναι εισοδηματικά και περιουσιακά (ακίνητη και κινητή περιουσία και περιουσιακά τεκμήρια), καθώς και κριτήρια διαμονής. Το συνολικό εισόδημα δεν μπορεί να υπερβαίνει τις 7.000 € για μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσαυξανόμενο κατά 3.500 € για κάθε επιπλέον μέλος (7.000 € για το πρώτο ανήλικο μέλος μονογονεϊκής οικογένειας, το ίδιο για κάθε απροστάτευτο τέκνο), ενώ δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 21.000 € ετησίως, ανεξαρτήτως της σύνθεσης του νοικοκυριού.

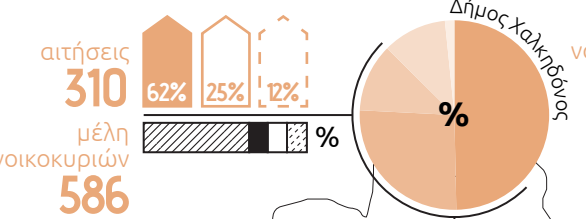
Ειδικά για τα νοικοκυριά που μισθώνουν την κατοικία τους, συνολικά 32.840 λαμβάνουν το **Επίδομα Στέγασης**² στη μητροπολιτική περιοχή: σχεδόν 38% είναι μονοπρόσωπα νοικοκυριά, 34,5% νοικοκυριά δύο-τριών μελών και 27,5% νοικοκυριά τεσσάρων μελών και άνω. Τα μονοπρόσωπα νοικοκυριά υπερεκπροσωπούνται στο Δ. Θεσσαλονίκης (πάνω από το μισό των δικαιούχων) ενώ απαντούνται σε χαμηλότερα ποσοστά (17,5-18,5%) στους περιφερειακούς Δήμους. Η μεγάλη πλειοψηφία των δικαιούχων έχουν ετήσιο εισόδημα 5-10.000 €, ενώ τα χαμηλότερα εισοδήματα (0-5.000 €), 28,7% στο σύνολο, συγκεντρώνονται ιδιαίτερα στο Δ. Θεσσαλονίκης (σε ποσοστό 37,2%).

Σχεδόν ένας στους πέντε δικαιούχους Επιδόματος Στέγασης λαμβάνει ταυτόχρονα και ΕΕΕ. Με αναγωγή στον πληθυσμό, τα νοικοκυριά χαμηλών εισοδημάτων που μισθώνουν την κατοικία τους και λαμβάνουν σήμερα (2020) το επίδομα αυτό αποτελούν σχεδόν το ένα τρίτο των (σχεδόν 102.500) νοικοκυριών που διέμεναν σε ενοικιαζόμενη κατοικία κατά την Απογραφή του 2011: 28% στο Δ. Θεσ/νίκης, σχεδόν όμως τα μισά νοικοκυριά ενοικιαστών στους Δήμους Δέλτα, Παύλου Μελά, Αμπελοκήπων-Μενεμένης και Κορδελιού-Ευόσμου.

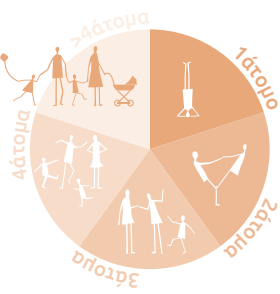
Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα (ΕΕΕ)

ωφελούμενα νοικοκυριά & σύνθεση νοικοκυριών δικαιούχων ανά Δήμο ΜΠΘ, 20201

αιτήσεις
σύνολο
18.845
μέλη
νοικοκυριών
σύνολο
33.607



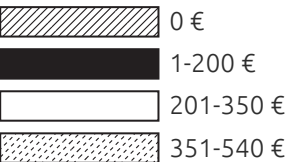
σύνθεση νοικοκυριών δικαιούχων (άτομα %)



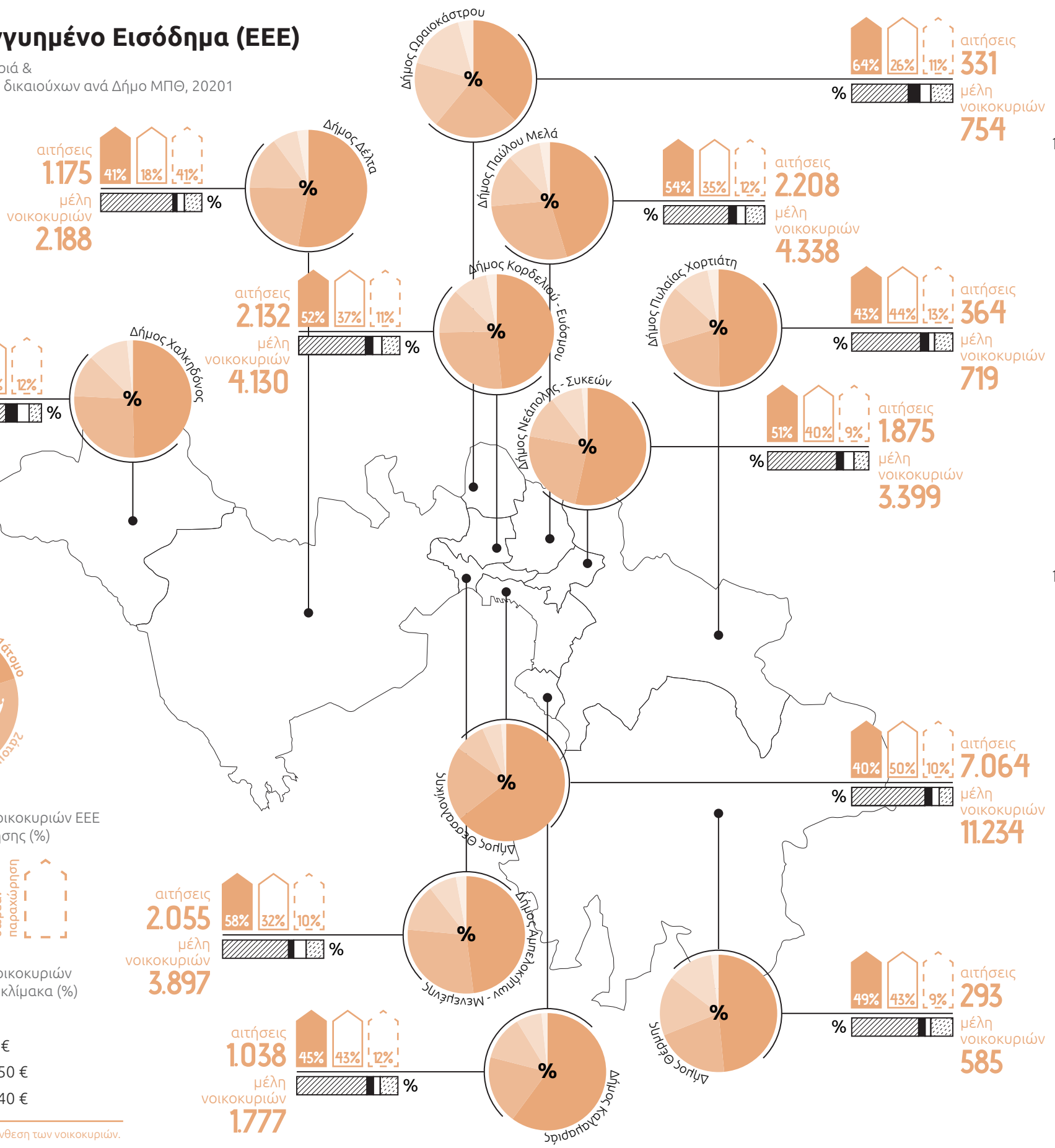
μέλη ωφελομένων νοικοκυριών ΕΕΕ ανά καθεστώς κατοίκησης (%)



μέλη ωφελομένων νοικοκυριών ΕΕΕ ανά εισοδηματική κλίμακα (%)

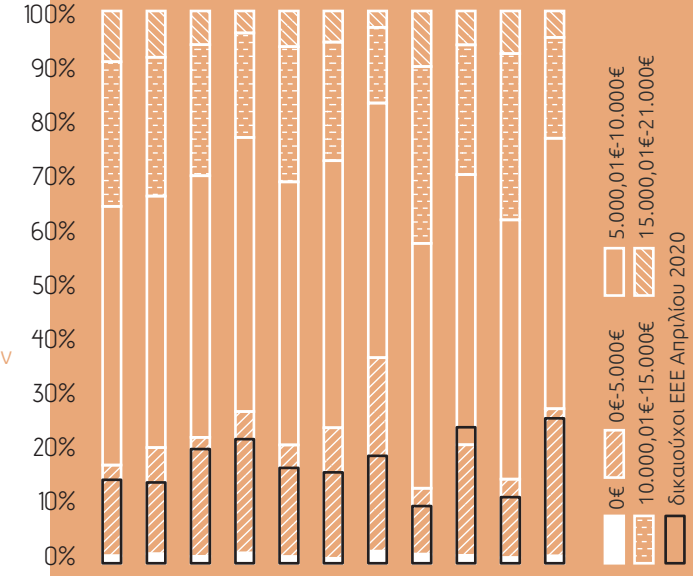


1_Υπολογισμοί με βάση τη σύνθεση των νοικοκυριών.

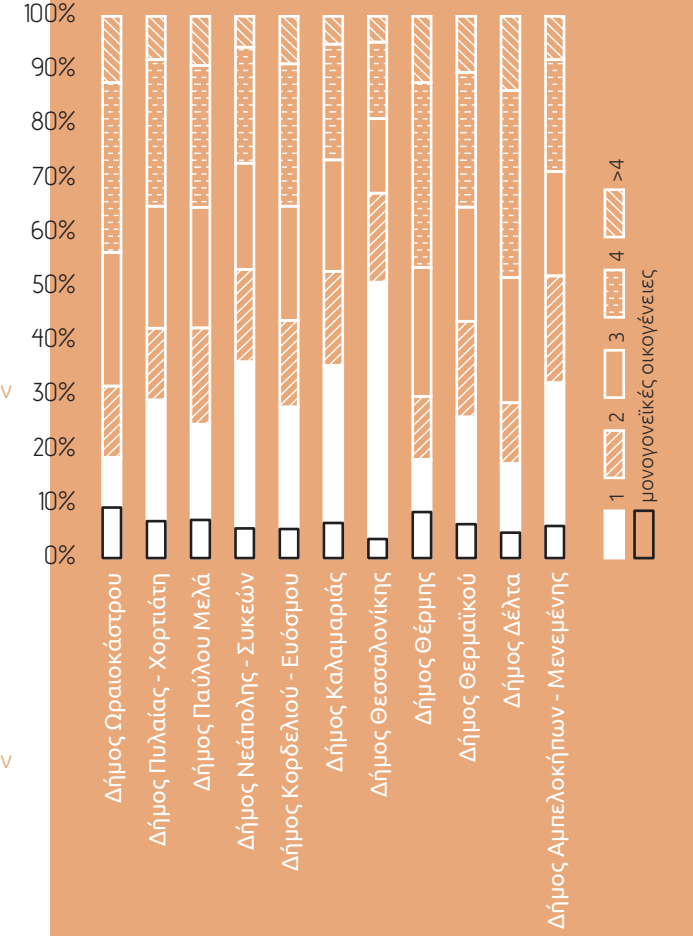


Επίδομα Στέγασης ωφελοόμενοι
32.840

εισοδηματικές ομάδες νοικοκυριών δικαιούχων (€ %)



σύνθεση νοικοκυριών δικαιούχων (άτομα %)



ΦΟΙΤΗΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

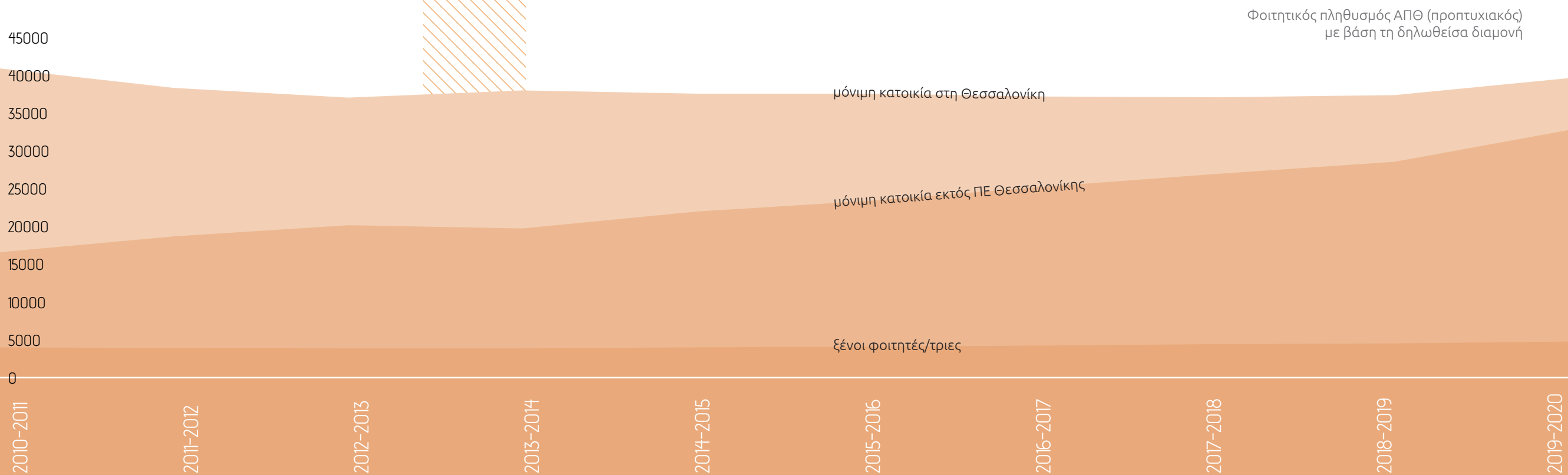
Η Θεσσαλονίκη χαρακτηρίζεται ως «φοιτητούπολη», με εμφανή παρουσία του φοιτητικού πληθυσμού ιδιαίτερα σε κεντρικές περιοχές του Δ. Θεσσαλονίκης και έντονο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτισμικό αποτύπωμα. Το αποτύπωμα αυτό περιλαμβάνει και σταθερή επίδραση στην αγορά κατοικίας, καθώς η σταθερή ζήτηση ενοικιαζόμενης κατοικίας από σημαντικό ποσοστό του φοιτητικού πληθυσμού που προέρχεται από άλλες περιοχές της χώρας όχι μόνο διαμόρφωσε το χαρακτήρα συνοικιών της πόλης, αλλά και επηρέασε πρακτικές ιδιοκτητών, όπως η αποφυγή/αναβολή ανακαινίσεων του «φοιτητικού» στεγαστικού αποθέματος, ή, πιο

πρόσφατα, η δραστηριοποίηση μεγάλων ιδιοκτητών στον τομέα της φοιτητικής στέγης. Επιπρόσθετα, η πρόσφατη αύξηση των τιμών ενοικίων διαπιστώθηκε πρωτίστως αναφορικά με τη φοιτητική κατοικία ήδη από το 2017.

Ο φοιτητικός πληθυσμός μόνο του Α.Π.Θ. ακολουθεί αυξητικές τάσεις την τελευταία δεκαετία: κατά το ακαδημαϊκό έτος 2019-20 ξεπερνούσε τους 88.000 φοιτητές/τριες, σημειώνοντας συνολική αύξηση μεγαλύτερη του 25% από το 2010-11. Ενδεικτικά, στο Διεθνές Πανεπιστήμιο της Ελλάδας φοιτούν περίπου 53.000 φοιτητές/τριες, ενώ περίπου 15.340 είναι οι εγγεγραμμένοι φοιτητές/τριες του Πανεπιστημίου Μακεδονίας³. Η

αύξηση αυτή οφείλεται στην εισροή φοιτητών από άλλες περιοχές της χώρας, καθώς και από το εξωτερικό.

Μέρος του φοιτητικού πληθυσμού που προέρχεται από οικογένειες χαμηλών εισοδημάτων λαμβάνουν **φοιτητικό στεγαστικό επίδομα**⁴: το 2018-9 λάμβαναν το επίδομα 5775, 8,2% των προπτυχιακών φοιτητών του ΑΠΘ. Επιπλέον, 1370, κυρίως προπτυχιακοί φοιτητές, διέμεναν το ακαδημαϊκό έτος 2019-2020 στις τέσσερις φοιτητικές εστίες του ΑΠΘ (4% των προπτυχιακών φοιτητών/τριών). Αξίζει να σημειωθεί ότι τα άλλα δύο ιδρύματα πόλης δεν διαθέτουν ανάλογο δυναμικό φοιτητικών εστίων.



ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

Σύμφωνα με την Απογραφή του 2011, ο «αλλοδαπός» πληθυσμός στη μητροπολιτική περιοχή ανέρχονταν σε περίπου 70.000 ανθρώπους που δεν είχαν ελληνική ιθαγένεια. Πάνω από τα τρία τέταρτα διέμεναν σε ενοικιαζόμενη κατοικία, αποτελώντας περίπου το ένα τέταρτο των ενοικιαστών στην περιοχή. Πάνω από το ένα τρίτο κατοικούσε στο Δήμο Θεσσαλονίκης, ενώ οι εντονότερες συγκεντρώσεις παρατηρούνταν στους Δήμους Δέλτα, Θερμαϊκού και Αμπελοκήπων-Μενεμένης⁵. Κατά το δεύτερο μισό της περασμένη δεκαετίας, το τοπίο της μετανάστευσης στην Ελλάδα αλλάζει ριζικά με το λεγόμενο προσφυγικό ζήτημα, με σημαντική αναλογικά παρουσία αιτούντων άσυλο και προσφύγων στην πόλη. Σχεδόν ένα δέκατο των αιτημάτων ασύλου στη χώρα κατά το έτος 2019 υποβλήθηκαν στο γραφείο της Υπηρεσίας Ασύλου στη Θεσσαλονίκη (7.387). Συνολικά, την περίοδο 2015-19, περίπου 35.000 αιτήματα ασύλου υποβλήθηκαν στο γραφείο Θεσσαλονίκης.

Συνοπτικά, ο προσφυγικός πληθυσμός της περιοχής μελέτης διαμένει σε:

- / **Τέσσερεις δομές φιλοξενίας** στην Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης (Διαβατά, Λαγκαδίκια, Βαγιοχώρι, Βόλβη) στις οποίες στεγάζονταν, τον Οκτώβριο του 2020 περίπου 3.000 άνθρωποι (23-30% γυναίκες, 40-50% παιδιά, 715 νοικοκυριά).
- / **Διαμερίσματα μισθωμένα μέσω του προγράμματος ES-TIA**, στα οποία κατοικούσαν το Μάρτιο του 2020 περίπου 3.880 άτομα (1.360 νοικοκυριά).
- / **Δομές υποστήριξης στέγασης του προγράμματος HELIOS** του Διεθνούς Οργανισμού Μετανάστευσης, στις οποίες κατοικούσαν στα μέσα Απριλίου 2020, 224 αναγνωρισμένοι πρόσφυγες (131 οικογένειες). Αν τα ποσοστά μένουν σταθερά, δεδομένης της διεύρυνσής του προγράμματος, στα μέσα Οκτωβρίου 2020 οι αριθμοί αυτοί θα αναμένονταν να έχουν σχεδόν τετραπλασιαστεί⁶.
- / **Εκτός καταυλισμών** φιλοξενούνται περίπου 720 ασυνόδευτοι ανήλικοι, σύμφωνα

με στοιχεία του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικής Αλληλεγγύης για τα μέσα Οκτωβρίου 2020.

- / **Εξοδοχεία** εντός της μητροπολιτικής περιοχής, μισθωμένα από το ΔΟΜ, στα οποία διαμένει άγνωστος αριθμός αιτούντων άσυλο.
- / **Κατοικίες οι οποίες ενοικιάζονται με ίδια μέσα**: Σύμφωνα με επιτόπια έρευνα, 592 άτομα (482 νοικοκυριά) αιτούντων άσυλο και προσφύγων εκτιμούνταν ότι κατοικούσαν σε νοικιασμένα διαμερίσματα το καλοκαίρι του 2018⁷, αριθμοί που σήμερα είναι πιθανό να έχουν αυξηθεί.
- / **Προσωρινά εγκαταλελειμμένους χώρους** όπως άδειες αποθήκες, εγκαταλελειμμένα βαγόνια τρένου, κ.ο.κ. στην περιοχή του Παλαιού Σταθμού στη δυτική είσοδο της πόλης. Το φθινόπωρο του 2020, αρμόδιοι φορείς εκτιμούσαν τον αριθμό των αστέγων προσφύγων σε περίπου 700.

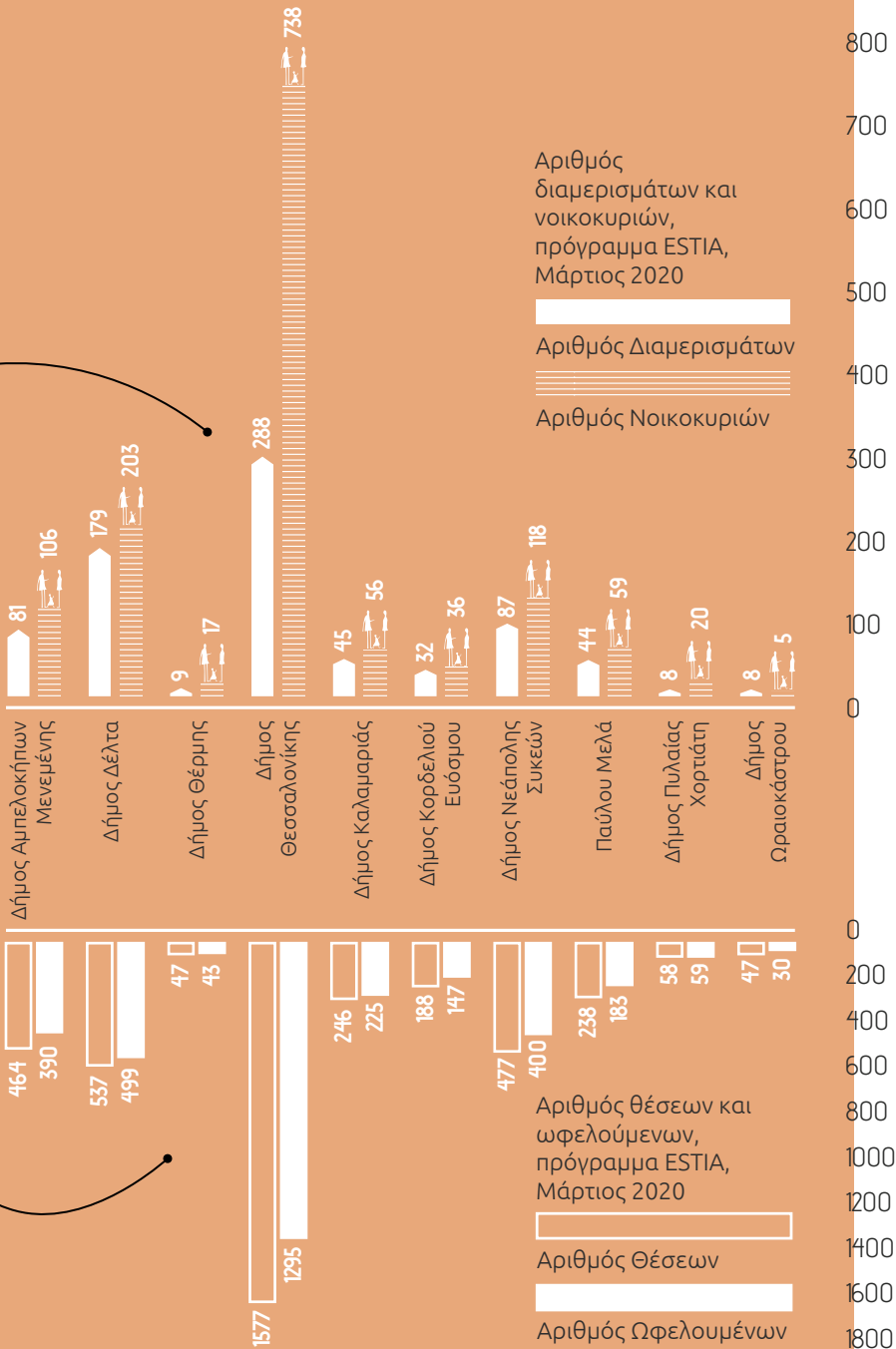
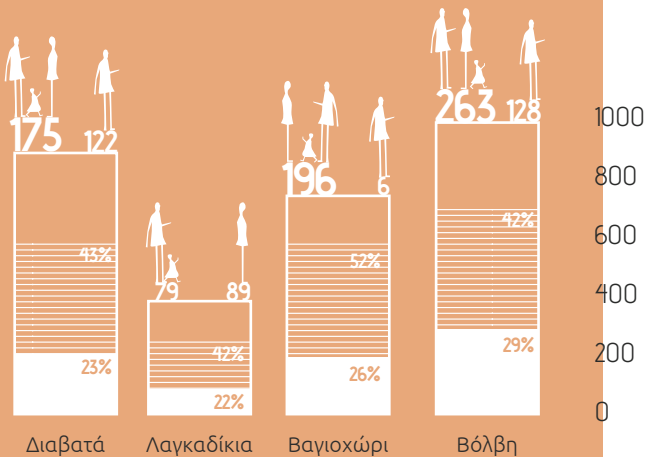
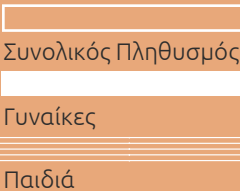
Αξίζει να σημειωθεί ότι, στο γενικευμένο κλίμα αλληλεγγύης και συμπαράστασης σε διερχόμενους

μετανάστες και πρόσφυγες το 2015-2016, κινήσεις και εγχειρήματα αλληλεγγύης εστίασαν στο ζήτημα της προσωρινής ή μονιμότερης στέγασης. Αρκετοί άνθρωποι φιλοξενήθηκαν σε καταλήψεις και κοινωνικούς χώρους της πόλης, ενώ αναδύθηκαν νέα εγχειρήματα καταλήψεων στέγης. Συνολικά εκτιμάται ότι μετανάστες και πρόσφυγες διέμεναν σε περίπου 10 τέτοιους χώρους εντός του Δ. Θεσσαλονίκης, με μεγαλύτερο το «Ορφανοτροφείο» στην Τούμπα που φιλοξένησε για λίγους μήνες περίπου 100 ανθρώπους⁸. Οι **αυτοοργανωμένες αυτές στεγαστικές πρωτοβουλίες** υπήρξαν βραχύβιες, σε αντίθεση π.χ. με αντίστοιχα εγχειρήματα στην Αθήνα. Παράλληλα, όμως, υπήρξαν – και πιθανώς επιβιώνουν ακόμη – μικρότερης εμβέλειας προσπάθειες «αλληλέγγυας στέγης», είτε σε εγκαταλελειμμένα σπίτια⁹, μέσω άμεσης φιλοξενίας ατόμων ή οικογενειών, ή μέσω δικτύων υποστήριξης στην εύρεση κατοικίας και καταβολής του ενοικίου. Η εμπειρία αυτή έχει να αποκαλύψει ενδιαφέρουσες και δυνητικά αξιοποιήσιμες προοπτικές στην αναζήτηση εναλλακτικών δρόμων για την πρώτη εγκατάσταση προσφύγων και μεταναστών.

Αριθμός αιτούντων άσυλο σε διαφορετικές δομές φιλοξενίας

(δεδομένα έτους 2020)

Αιτούντες άσυλο και πρόσφυγες που ζουν σε δομές φιλοξενίας στην περιφέρεια της πόλης, Οκτώβριος 2020



720

ασυνόδευτοι ανήλικοι εκτός καταυλισμών

ΑΣΤΕΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

Το 2018, κατά την πιλοτική απογραφή αστέγων του Υπουργείου Εργασίας¹⁰ είχαν καταγραφεί 380 άνθρωποι στο Δήμο Θεσσαλονίκης, εκ των οποίων απάντησαν σε σχετικό ερωτηματολόγιο 126 που διαβιούσαν σε στεγαστικές δομές, 83 σε υποστηριζόμενα διαμερίσματα, 100 στο δρόμο, ενώ επιπλέον 71 παρατηρήθηκαν να διαβιούν επίσης στο δρόμο αλλά δεν απάντησαν στο ερωτηματολόγιο. Οι διαβιούντες στο δρόμο ήταν κυρίως άνδρες, ελληνικές ιθαγένειας, ηλικίας 18-64 ετών, που προηγουμένως κατοικούσαν σε νοικιασμένο σπίτι και οδηγήθηκαν στο δρόμο λόγω οικονομικών προβλημάτων, ενώ σχεδόν οι μισοί είχαν βρεθεί σε αυτήν την κατάσταση για πρώτη φορά. Τον Απρίλιο του 2020, μεταξύ των ωφελούμενων του ΕΕΕ ήταν και 589 άστεγοι (1,7% του συνόλου), από 734 το 2019 και 773 το 2018. Από αυτούς σχεδόν οι μισοί (264) ζουν στο Δ. Θεσσαλονίκης, ενώ αξιοσημείωτα ποσοστά κατοικούν στους Δήμους Δέλτα (16%) και Παύλου Μελά (15%).

Άγνωστος αριθμός αιτούντων άσυλο διαμένει σε ξενοδοχεία εντός της μητροπολιτικής περιοχής, μισθωμένα από το Διεθνή Οργανισμό Μετανάστευσης.

*δεδομένα έτους 2018

Σπίτια

3.2

Οι βασικές κατηγορίες στεγαστικού αποθέματος είναι οι εξής:

- / Ιδιωτικά ακίνητα προς ενοικίαση
 - / άμεσα διαθέσιμα
 - / που απαιτούν ενεργειακή αναβάθμιση, ανακαίνιση ή/και αναμόρφωση λόγω ανάγκης αλλαγής χρήσης
- / Ιδιωτικά ακίνητα κενά ή εγκαταλελειμμένα, ο.π.
- / Ακίνητα ευρύτερου δημόσιου τομέα και λοιπών φορέων (τράπεζες, ιδρύματα κλπ.)
- / άμεσα έτοιμα διαθέσιμα
- / που απαιτούν ανακαίνιση ή/και αναμόρφωση λόγω ανάγκης αλλαγής χρήσης
- / Οικόπεδα/εκτάσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα και λοιπών φορέων (τράπεζες, ιδρύματα κλπ.) για την κατασκευή νέων μονάδων ΟΠΚ

Εστιάζοντας στις δύο πρώτες κατηγορίες, δηλαδή το απόθεμα ιδιωτικών κατοικιών, ο πίνακας συγκεντρώνει συνοπτικά τα βασικά δεδομένα που εξετάστηκαν, δίνοντας έτσι μια συνολική τάξη μεγέθους της προσφοράς.

	ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	Δ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Απόθεμα κατοικιών (Απογραφή 2011)	508.000	40,50%
κατοικούμενες	384.500 (25% ενοικιαζόμενες)	38% (33% ενοικιαζόμενες)
κενές	123.400 (1/4 αποθέματος)	47%
εκ των οποίων: προς ενοικίαση ή πώληση	55.400 (45% κενών)	46%
δευτερεύουσες	40.100 (32% κενών)	49,5%
για άλλο λόγο ή για άλλο λόγο	27.900 (23% κενών)	44,5%
μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα ΔΕΔΔΗΕ (φθινόπωρο 2020)	77.735	44-50%
εκ των οποίων: με πρότερη χρήση οικιστική	37.235 (48%)	14.800-16.400 (42-43%)
αγγελίες κατοικιών προς ενοικίαση (Spitogatos.gr, Οκτώβριος 2020)		9.850
ακίνητα προς βραχυχρόνια μίσθωση (AirBnB, Ιούνιος 2020)	2.430	84%
κατοικίες σε ιδιοκτησία/διαχείριση εταιριών (καλοκαίρι 2020)	<400	-
πλειστηριασμοί πρώτης κατοικία (κατ' εκτίμηση, Ιούλιος 2020)	145	23,5%
κατοικίες μισθωμένες στο πλαίσιο προγραμμάτων φιλοξενίας/ένταξης αιτούντων άσυλο & προσφύγων	<900	37%

Σύμφωνα με την Απογραφή του 2011, στην μητροπολιτική περιοχή υπήρχαν περίπου μισό εκατομμύριο κατοικίες (507.834). Δεδομένης της καθίζησης της οικοδομικής δραστηριότητας την περασμένη δεκαετία, ο αριθμός αυτός δεν αναμένεται να έχει ριζικά διαφοροποιηθεί. Η πλειοψηφία αυτών (40%) εντοπίζεται στον Δήμο Θεσσαλονίκης. Οι Δήμοι του 'αστικού συνεχούς' της περιοχής μελέτης (Θεσσαλονίκης, Κορδελιού-Ευόσμου, Παύλου Μελά, Καλαμαριάς, Νεάπολης-Συκεών και Αμπελοκήπων-Μενεμένης) συγκεντρώνουν τη συντριπτική πλειοψηφία των κατοικιών της περιοχής (81,1%).

Ο έντονα αστικοποιημένος χαρακτήρας των συγκεκριμένων Δήμων αποτυπώνεται και στον **τύπο κατοικιών** που συγκεντρώνει κάθε Δήμος. Συγκεκριμένα, στους έξι παραπάνω δήμους το ποσοστό των κατοικιών που βρίσκονται σε πολυκατοικία υπερβαίνει το 50%

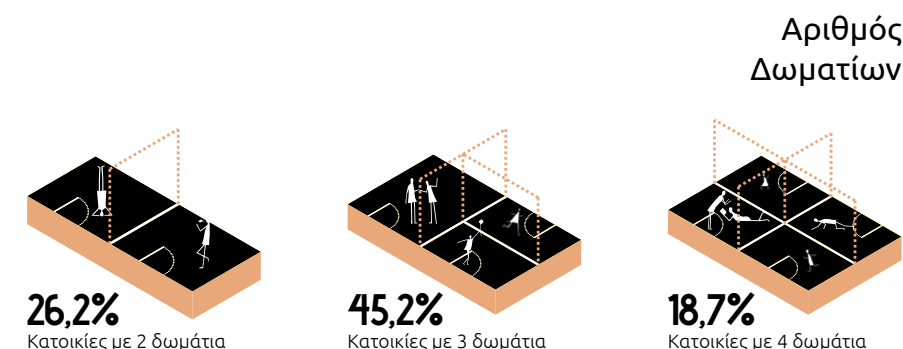
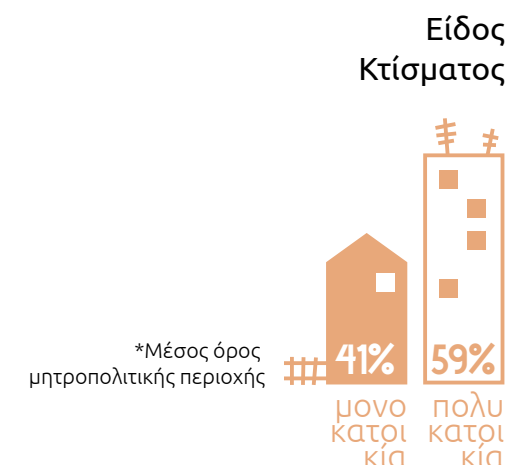
του συνόλου των κατοικιών, ενώ στους υπόλοιπους η μονοκατοικία είναι ο κυρίαρχος τύπος κατοικίας.

Σημαντικές είναι και οι διαφοροποιήσεις της **ηλικίας του οικιστικού αποθέματος**. Η γενική εικόνα παραπέμπει σε σχετικά νέο οικιστικό απόθεμα, δεδομένου του ότι περίπου οι μισές κατοικίες της μητροπολιτικής περιοχής κατασκευάστηκε μετά το 1980. Αναμενόμενα, οι παλαιότερες κατοικίες βρίσκονται στον Δ. Θεσσαλονίκης, όπου η πλειοψηφία (61%) των κατασκευάστηκε κατά την περίοδο 1961-1980, ενώ το σχετικά νεότερο απόθεμα εντοπίζεται σε σημαντικά ποσοστά στους Δήμους Θέρμης, Κορδελιού-Ευόσμου και Ωραιοκαστρου.

Αντίστοιχες διαφοροποιήσεις εντοπίζονται και αναφορικά με το **μέγεθος και τον αριθμό δωματίων των κατοικιών**. Έτσι, περισσότερο από το 70% του οικιστικού αποθέματος

στους έξι αστικούς δήμους διαθέτουν έως τρία δωμάτια (90% στο Δ. Αμπελοκήπων-Μενεμένης), ενώ στη συντριπτική τους πλειοψηφία (90%) δεν υπερβαίνουν τα 120τ.μ. - εικόνα που αντιστρέφεται στους εξωαστικούς δήμους.

Περίπου το 85% των κατοικιών της μητροπολιτικής περιοχής κατοικούνται από τους ιδιοκτήτες τους, με το Δ. Θεσσαλονίκης να συγκεντρώνει τα χαμηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης.



507.834 κατοικίες
40,4% βρίσκονται στον
Δ.Θεσσαλονίκης

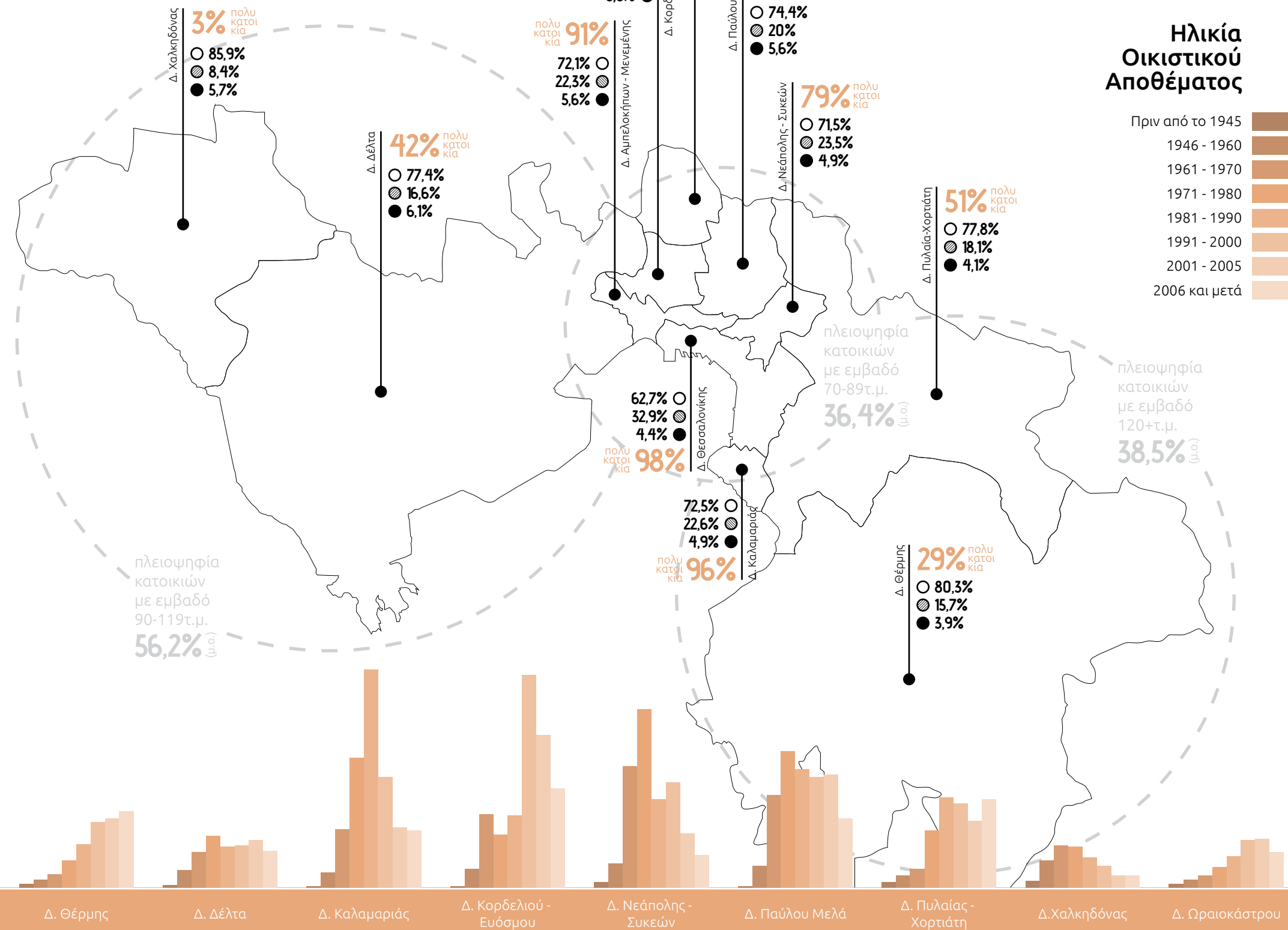
Τύπος Κυριότητας

- Ιδιοκατοίκηση ○
Ενοικιαζόμενες ●
Συνεταιριστικής ιδιοκτησίας ●
Άλλος τύπος κυριότητας ●

Ηλικία Οικιστικού Αποθέματος

- Πριν από το 1945
1946 - 1960
1961 - 1970
1971 - 1980
1981 - 1990
1991 - 2000
2001 - 2005
2006 και μετά

70.000
60.000
50.000
40.000
30.000
20.000
10.000
0



ΜΕΓΑΛΟΙ ΘΕΣΜΙΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ / ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ

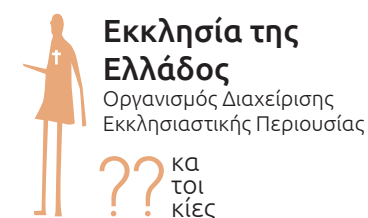
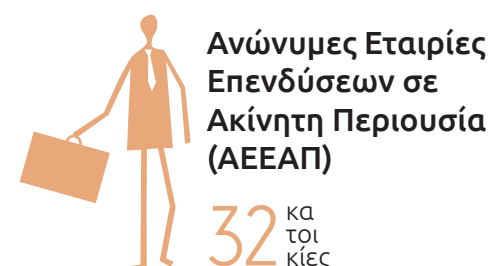
Ο αριθμός των ακινήτων υπό διαχείριση μεγάλων θεσμικών διαχειριστών στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης είναι μάλλον περιορισμένος. Αν και δεν υπάρχουν ακριβή στοιχεία για το συνολικό απόθεμα που κατέχεται από μεγάλους διαχειριστές, μια συντηρητική εκτίμηση είναι πως δύσκολα θα υπερβαίνουν τα 500, με ένα αξιοσημείωτο μερίδιο αυτών (που αφορά κυρίως όσα διατίθενται σε φοιτητική στέγη) να παρουσιάζουν περιορισμένο ενδιαφέρον λόγω του μικρού τους μεγέθους, αλλά και του γεγονότος πως, λόγω των συνθηκών στην αγορά τους, οι τιμές τους είναι πολύ υψηλές.

Οι μεγάλοι θεσμικοί ιδιοκτήτες μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

- / **εννέα (9) Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ)** με δραστηριοποίηση στη Θεσσαλονίκη, οι οποίες διαθέτουν μόλις 32 κατοικίες.
- / **έξι (6) επιχειρήσεις παροχής φοιτητικής στέγης** που συνολικά

διαχειρίζονται/διαθέτουν 276 κατοικίες, ενώ επισημαίνεται πως υπάρχει και ένας – δυστυχώς αδύνατο στην παρούσα φάση να εκτιμηθεί – αριθμός ιδιωτικών πολυκατοικιών με διαμερίσματα αποκλειστικά φοιτητική στέγης. Είναι σημαντικό να τονιστεί πως κατά κανόνα τα διατιθέμενα διαμερίσματα δεν υπερβαίνουν τα 50 τ.μ.

- / **Ιδρύματα.** Το νομικό πλαίσιο προδιαγράφει έναν μάλλον ανελαστικό τρόπο διαχείρισης των ακινήτων των ιδρυμάτων, ενώ και το κάθε ένα από τα ιδρύματα διατηρεί τη δική του πολιτική. Αξίζει να αναφερθούν τα εξής Ιδρύματα:
- / το **Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσσαλονίκης**, το οποίο είναι ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης οικιστικών ακινήτων στην πόλη (περίπου 40 κατοικίες). Λόγω προβλημάτων ρευστότητας, το ίδρυμα αντιμετωπίζει δυσκολία στην κάλυψη των λειτουργικών του δαπανών και στη συντήρηση του σχετικά παλαιού αποθέματός του, με αποτέλεσμα



να εκποιεί κάθε έτος ένα μικρό αριθμό παλαιών ακινήτων ώστε να καλύπτει λειτουργικά έξοδα του γηροκομείου.

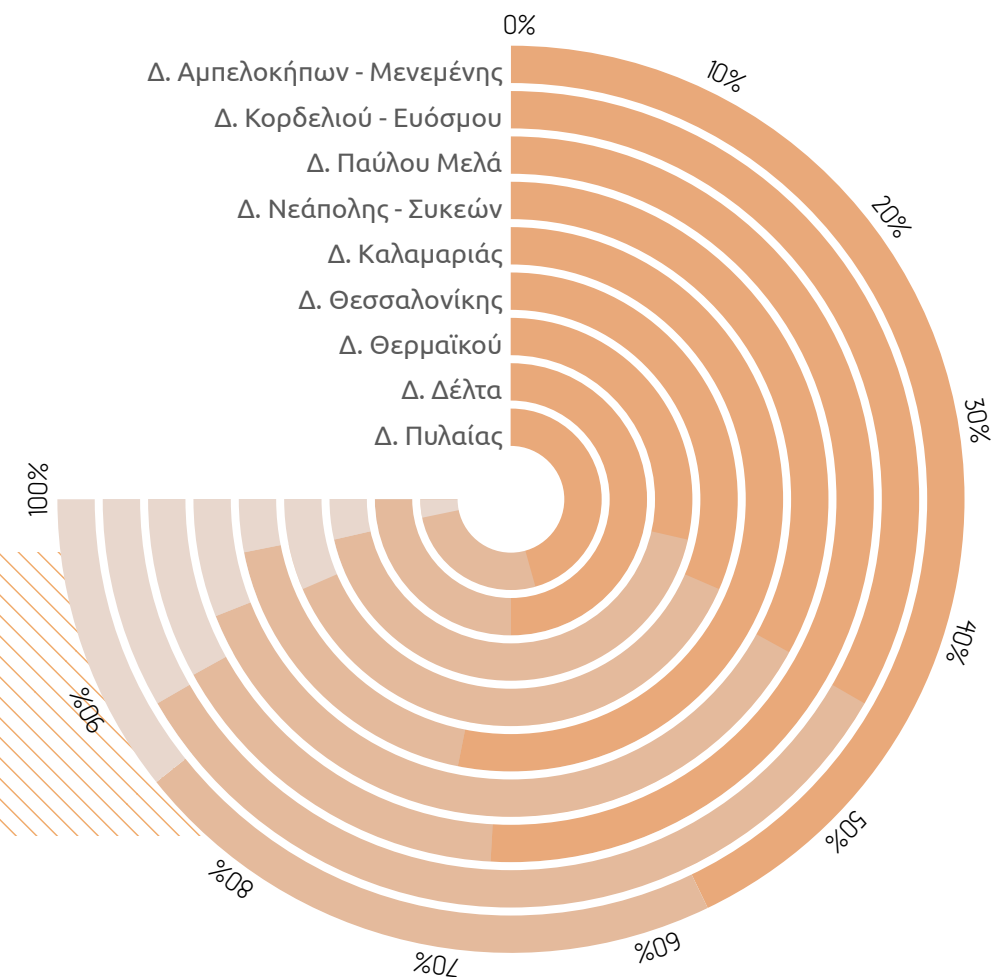
- / **Ισραηλιτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης**, με χωρική εστίαση, ωστόσο, στο ιστορικό κέντρο,
- / η **Εκκλησία της Ελλάδος**, μέσω του Οργανισμού Διαχείρισης Εκκλησιαστικής Περιουσίας.

- / **Δήμοι**, οι οποίοι κατέχουν σημαντική ακίνητη περιουσία, που όμως κατανέμεται σε ένα πολύ μεγάλο εύρος τύπων ακινήτων, χρήσεων και τρόπων κτήσης, καθιστώντας δύσκολη την αξιοποίησή τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι ο Δ. Θεσσαλονίκης, η ακίνητη περιουσία του οποίου αποτελείται από 190 ακίνητα (οικόπεδα, οικόπεδα με κτίσματα και κτίσματα). Από αυτά τα 60 χρησιμοποιούνται για την κάλυψη ποικίλων αναγκών του Δήμου, 49 είναι παραχωρημένα σε πλήθος φορέων (κατά κύριο λόγο εκπαιδευτικού/πολιτιστικού, προνοιακού και αθλητικού χαρακτήρα), άλλα 40 αφορούν κληροδοτήματα, που σημαίνει πως η χρήση τους είναι σε σημαντικό βαθμό προκαθορισμένη, ενώ, τέλος, 17 είναι εκμισθωμένα.

Τέλος, αξίζει να αναφερθούν οι **Τράπεζες και Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων Από Δάνεια και Πιστώσεις (ΑΕΔΑΠ)**, στην κυριότητα των οποίων περιέρχονται αρκετά ακίνητα μέσω

διάφορων μηχανισμών (κυρίως κατασχέσεις / πλειστηριασμοί μη-εξυπηρετούμενων δανείων) και αναμένεται να προστεθούν αρκετές κατοικίες στο επόμενο διάστημα. Στη διάρκεια των τελευταίων ετών όλες οι τράπεζες έχουν συστήσει εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας (π.χ. Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος - www.realestateonline.gr, Τράπεζα Πειραιώς- Intrum Hellas), ενώ σημαντικό ρόλο παίζουν τρίτες εταιρείες που διαχειρίζονται το σχετικό χαρτοφυλάκιο των τραπεζών (π.χ. UCI - www.uci.gr/). Ενδεικτικά, εξετάστηκαν δεδομένα των πλειστηριασμών κατοικιών στη μητροπολιτική περιοχή που επισπεύδονται από τραπεζικούς οργανισμούς¹¹. Σε σύνολο 278 καταχωρίσεων, εντοπίστηκαν 144 περιπτώσεις όπου η διεύθυνση που δηλώνει ο οφειλέτης συμπίπτει με τη διεύθυνση της πλειστηριαζόμενης κατοικίας και εκτιμάται ότι πιθανώς πρόκειται για πρώτη κατοικία. Τα ποσοστά αυτά τροποποιούνται ανά Δήμο. Όσον αφορά βασικά χαρακτηριστικά τους, στην Πυλαία και τη Θέρμη πλειστηριάζονται κατοικίες μεγαλύτερου εμβαδού και περισσότερων δωματίων, ενώ μικρότερα διαμερίσματα συναντάμε στους Αμπελόκηπους, το Κορδελιό και τη Θεσσαλονίκη, με τα ακίνητα των δυτικών συνοικιών να έχουν λιγότερα δωμάτια (ειδικά στους Δ. Νεάπολης-Συκεών και Παύλου Μελά). Σε ότι αφορά στις τιμές της πρώτης προσφοράς, οι υψηλότερες τιμές ανά τ.μ. (>1.000 €) εντοπίζονται στους Δ. Καλαμαριάς, Πυλαίας και Θεσσαλονίκης, ενώ οι χαμηλότερες (<750 € ανά τ.μ.) στη Θέρμη, την Περαιά και τις δυτικές συνοικίες.

Εκτίμηση πρώτης κατοικίας στα πλειστηριαζόμενα ακίνητα ανά Δήμο (Ιούλιος 2020)



πρώτη κατοικία

max
Δ.Καλαμαριάς
70,8%

min
Δ.Θερμαϊκού
38,1%

άλλη κατοικία

max
Δ.Θερμαϊκού
57,1%

min
Δ.Παύλου Μελά
21,4%

δε δηλώνεται

max
Δ.Αμπελοκήπων - Μενεμένης
14,3%

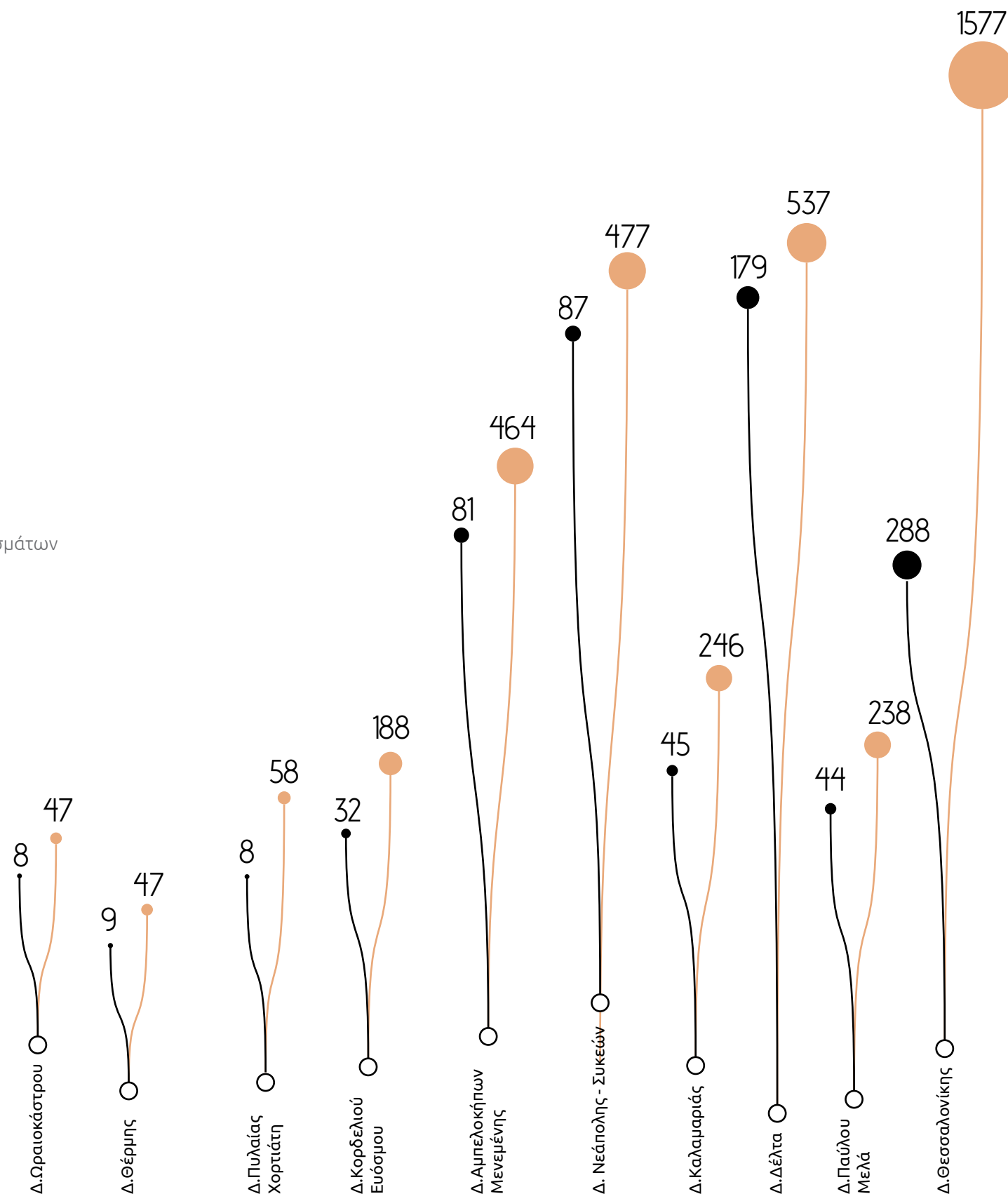
min
Δ.Καλαμαριάς
4,2%

ΑΠΟΘΕΜΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΥΛΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Εκτιμάται ότι γύρω στα 900 διαμερίσματα στη μητροπολιτική περιοχή μισθώνονται στο πλαίσιο υλοποιούμενων στεγαστικών προγραμμάτων για ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού. Τα περισσότερα από αυτά - 780 το Μάρτιο του 2020 - μισθώνονται στο πλαίσιο του προγράμματος υποδοχής αιτούντων άσυλο ESTIA: πάνω από το έναν τρίτο στο Δ. Θεσσαλονίκης, σχεδόν ένα στα τέσσερα στο Δ. Δέλτα, κάτι παραπάνω από ένα στα δέκα στους Δ. Νεάπολης-Συκεών και Αμπελοκήπων-Μενεμένης. Την ίδια περίοδο, 80 διαμερίσματα μισθώνονταν στο πλαίσιο του προγράμματος HELIOS για αναγνωρισμένους πρόσφυγες, αριθμός που αναμένεται να έχει σήμερα αυξηθεί. Τέλος, περίπου 55 διαμερίσματα παρέμεναν μισθωμένα στις αρχές του 2020 (Ιανουάριος) στο πλαίσιο του προγράμματος «Στέγαση και Εργασία» για άτομα και νοικοκυριά που διαμένουν σε ξενώνες αστέγων, στο δρόμο ή σε ακατάλληλα καταλύματα.

ESTIA: Απόθεμα διαμερισμάτων
και θέσεων ανά Δήμο
Μάρτιος 2020

● Διαμερίσματα
● Θέσεις



ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΩΝ ΚΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

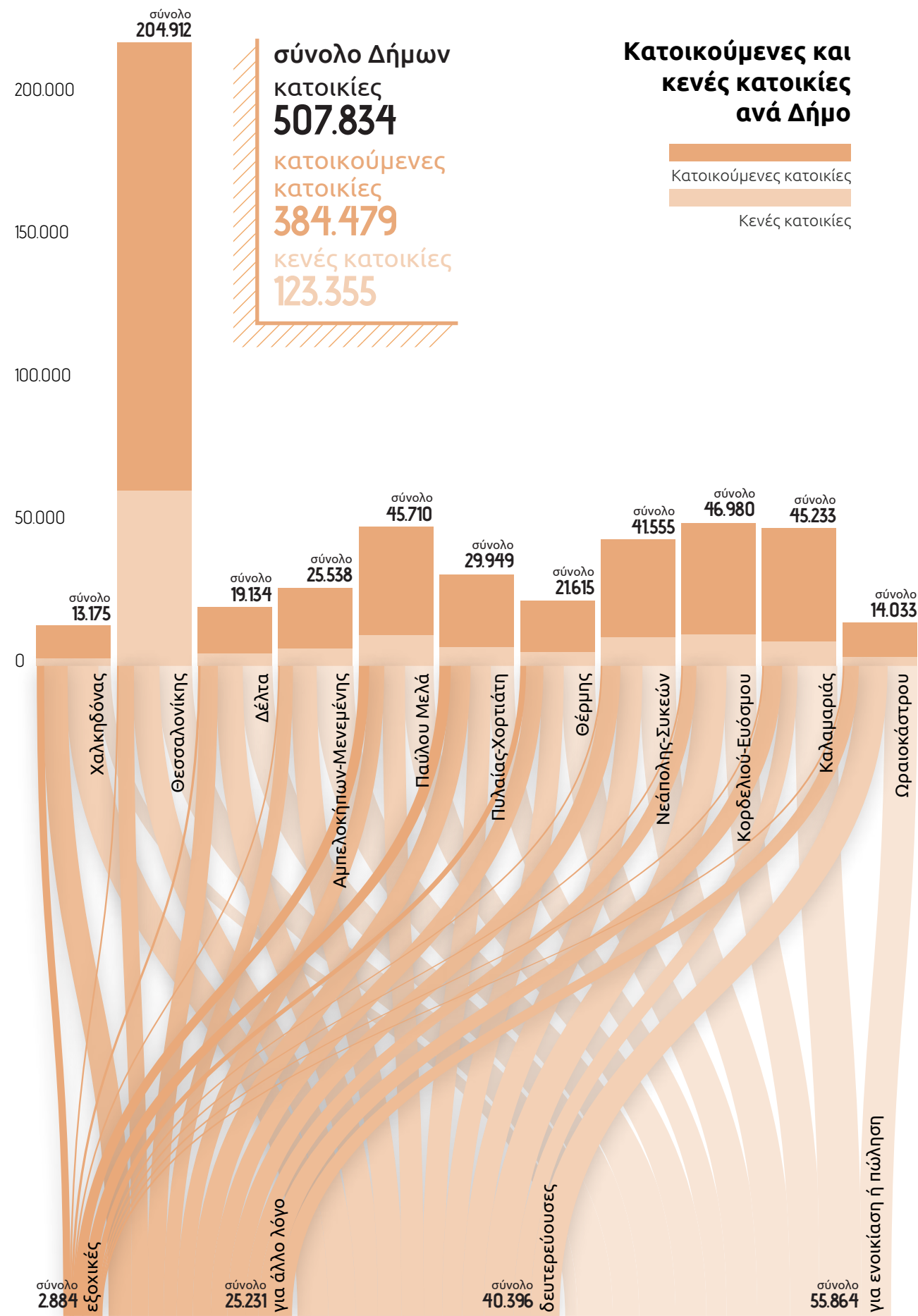
Σύμφωνα με τα στοιχεία της Απογραφής του 2011, από τις περίπου 508.000 κατοικίες που καταγράφηκαν, οι 123.355, δηλαδή το 24%, είχαν δηλωθεί κενές. Κάτι λιγότερο από τις μισές (47%) των κενών κατοικιών της περιοχής μελέτης βρίσκονται στον Δήμο Θεσσαλονίκης, ο οποίος είναι και ο δήμος με την μεγαλύτερη αναλογία κενών προς συνολικές κατοικίες με το 28,3% των κατοικιών να δηλώνονται ως κενές. Ο πολύ μεγάλος αριθμός κενών μπορεί σε γενικές γραμμές να διακριθεί σε δύο μεγάλες κατηγορίες: (1) τις προσωρινά κενές, κατοικίες, δηλαδή που προορίζονται για πώληση ή ενοικίαση και (2) όσες παραμένουν κενές για μεγάλα διαστήματα ή διαρκώς, π.χ. διότι χρησιμοποιούνται ως εξοχικές ή δευτερες κατοικίες.

Το παραπάνω εύρημα αναδεικνύει ένα σημαντικό ερώτημα:

Ποια είναι η φυσιολογία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτού του ανεκμετάλλετου αποθέματος, ποιοι είναι οι λόγοι που οδηγούν στην απόσυρση κατοικιών από τη χρήση, και, τέλος, τι τύπου πολιτικές θα μπορούσαν να σχεδιαστούν για την επιστροφή του στη χρήση;

Είναι προφανές πως η επιστροφή ακόμη και ενός μέρους αυτού του αποθέματος στην χρήση θα είχε ως αποτέλεσμα την μετατόπιση της καμπύλης προσφοράς κατοικιών και τη δημιουργία – μεσοπρόθεσμα – νέου σημείου ισορροπίας σε χαμηλότερο επίπεδο τιμής.

Μια δεύτερη πηγή δεδομένων για τις κενές κατοικίες είναι τα αρχεία των μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων του ΔΕΔΔΗΕ. Σύμφωνα με αυτά, στον

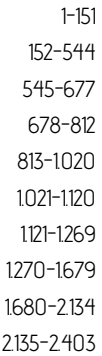
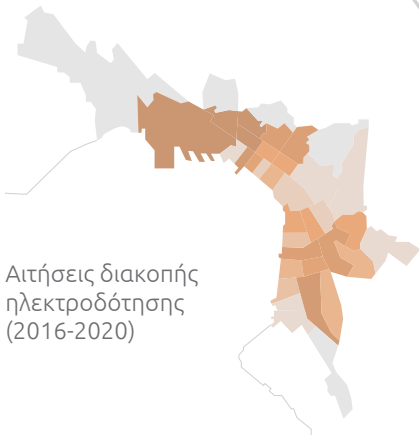
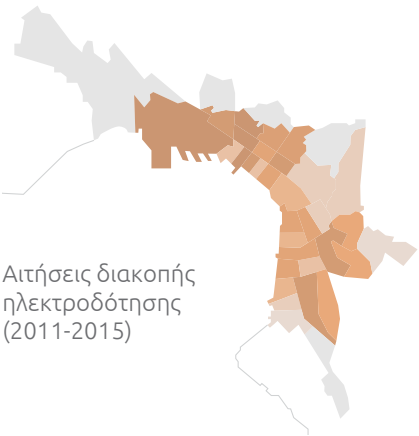
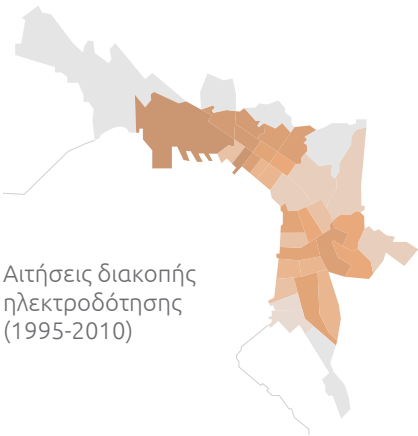


**Αιτήσεις διακοπής
ηλεκτροδότησης
(1995-2020)**

Δ. Θεσσαλονίκης υπάρχουν 38.840 μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, το 42% των οποίων (16.400) είχαν προηγουμένως οικιστική χρήση. Παρακολουθώντας την εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης από το 1994 μέχρι σήμερα, παρατηρούμε μια κορύφωση την περίοδο 2011-2012 και μια ιδιαίτερα σημαντική αύξηση των διακοπών ηλεκτροδότησης κατά τη διάρκεια της κρίσης. Κατά μέσο όρο αποσυνδέονταν 2.254 ακίνητα ανά έτος το διάστημα 2011-2015, μέγεθος πολύ μεγαλύτερο από αυτό της προηγούμενης περιόδου (1.180 ακίνητα ανά έτος) και αρκετά μεγαλύτερο από αυτό την τρέχουσας περιόδου (1.736 ακίνητα). Από τα αρχικά στοιχεία του 2020 φαίνεται πως υπάρχει πιθανότητα η αύξηση να συνεχιστεί. Παρόμοια τάση προκύπτει από τα αντίστοιχα στοιχεία για τους υπόλοιπους δήμους της μητροπολιτικής περιοχής. Ενδεικτική είναι η ταυτόχρονη κορύφωση τη περίοδο 2011-2012 των αιτημάτων σε όλους τους δήμους και ειδικότερα στους πλέον αστικούς, ενώ αντίστοιχη άνοδος στον αριθμό των αιτήσεων παρατηρείται και τη περίοδο 2019-2020.

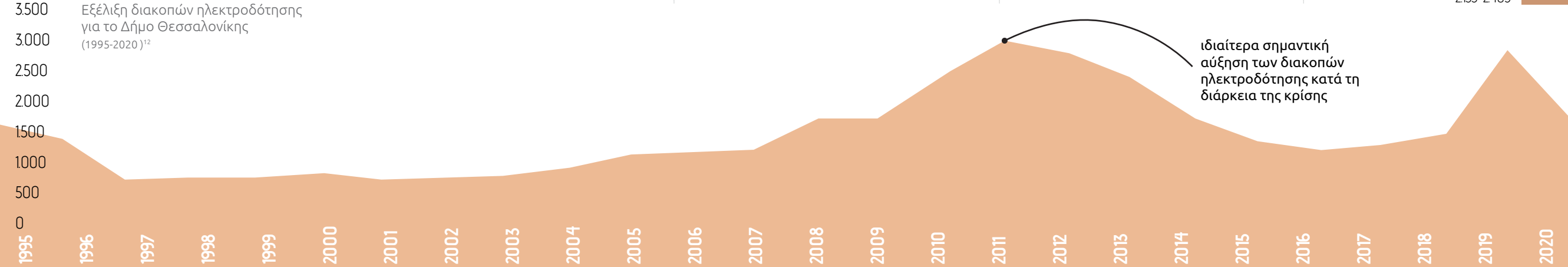
Εξίσου ενδιαφέρουσα είναι και η γεωγραφία των αποσυνδεδεμένων ακινήτων. Εστιάζοντας στο Δ. Θεσσαλονίκης, η συντριπτική πλειοψηφία των μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων εντοπίζεται σε δύο περιοχές: στην περιοχή της Δυτικής εισόδου της πόλης και σε συγκεκριμένα τμήματα της Ανατολικής Θεσσαλονίκης, μεταξύ των περιοχών Χαριλάου και Κάτω Τούμπας. Αν και υπάρχουν κάποιες διαφοροποιήσεις στη διαχρονική εξέλιξη των αιτήσεων διακοπής, δεν είναι τόσο σημαντικές ώστε να δημιουργήσουν ιδιαίτερα αποκλίνουσες εικόνες. Συγκεκριμένα, στη διάρκεια της πρώτης περιόδου, εμφανίζεται μια ένταση στη δυτική πλευρά της πόλης, κάτι που δείχνει να μεταβάλλεται από το 2015 με την επέκταση του φαινομένου και στις υπόλοιπες περιοχές.

**Στον Δήμο Θεσσαλονίκης
υπάρχουν 38.840
μη-ηλεκτροδοτούμενα
ακίνητα** (πηγή ΔΕΔΔΗΕ)



ιδιαίτερα σημαντική
αύξηση των διακοπών
ηλεκτροδότησης κατά τη
διάρκεια της κρίσης

Εξέλιξη διακοπών ηλεκτροδότησης
για το Δήμο Θεσσαλονίκης
(1995-2020)¹²



- 1 Βλ. ιστοσελίδα ΟΠΕΚΑ: <https://opeka.gr/elachisto-engyimenoi-eisodima-kea/plirofories>.
- 2 Βλ. ιστοσελίδα ΟΠΕΚΑ: <https://opeka.gr/oikogeneies/epidoma-stegasis>.
- 3 Τα στοιχεία είναι ενδεικτικά καθώς προέρχονται από τη Βικιπαίδεια χωρίς συγκεκριμένο έτος αναφοράς: βλ. https://el.wikipedia.org/wiki/Διεθνές_Πανεπιστήμιο_της_Ελλάδος, https://el.wikipedia.org/wiki/Πανεπιστήμιο_Μακεδονίας
- 4 Βλ. <https://stegastiko.minedu.gov.gr>
- 5 Βλ. π.χ. Pratsinakis, M., Hatziprokopiou, P., Grammatikas, D. and Labrianidis, L. (2017) "Crisis and the resurgence of emigration from Greece: experiences, aspirations, and the ambivalence of mobility decisions". In B. Glorius and J. Domínguez-Mujic (eds.) *European Mobility in Times of Crisis: The New Context of European South-North Migration*. Bielefeld: transcript verlag, pp. 75-104.
- 6 <https://greece.iom.int/sites/default/files/HELIOS%20Factsheet%20October%2020%20W3.pdf>
- 7 *Thessaloniki: Profiling of Refugees, Asylum Seekers and Third Country Nationals not registered with the Asylum Service. Potential and Obstacles to Local Integration*, συντονισμός: K. Mæhlumshagen, σύνταξη S. Boskou και M. Lundkvist-Houndoumadi, <https://www.jips.org/uploads/2019/12/Greece-Thessaloniki-profiling-report-Dec2019.pdf>.
- 8 Για τις καταλήψεις προσφύγων και μεταναστών στη Θεσσαλονίκη βλ. Karaliotas, L. and Kapsali, M. (2020) "Equals in Solidarity: Orfanotrofia's Housing Squat as a Site for Political Subjectification Across Differences Amid the 'Greek Crisis'", *Antipode*, <https://doi.org/10.1111/anti.12653>. Επίσης: Tsavdaroglou, Ch. and Lalenis, K. (2020) "Housing Commons vs. State Spatial Policies of Refugee Camps in Athens and Thessaloniki", *Urban Planning*, 5 (3): 163-176 DOI: 10.17645/up.v5i3.2924.
- 9 https://www.typosthes.gr/thessaloniki/201589_ayta-einai-ta-ypo-katalipsi-ktiria-sti-thessaloniki.
- 10 Αρχικά αποτελέσματα (Μάιος 2018), βλ. <https://government.gov.gr/wp-content/uploads/2018/07/ΑΡΧΙΚΑ-ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ-Μάης-2018-2-1.pdf>
- 11 Καταγράφηκαν όλοι οι αναρτημένοι στις ιστοσελίδες landea.gr και e-auctions.gr πλειστηριασμοί στεγαστικών ακινήτων στους δήμους της μητροπολιτικής περιοχής μέχρι και τη 10/07/2020 (278), αλλά εξαιρέθηκαν όσοι βρίσκονται σε αναστολή, για λόγους αξιοπιστίας των αποτελεσμάτων. Για τους σκοπούς της ανάλυσης, θεωρήθηκε ότι όταν η διεύθυνση κατοικίας που δηλώνει ο οφειλέτης (ή ένας εξ αυτών στις περιπτώσεις πολλών οφειλετών με διαφορετικές διευθύνσεις) είναι η ίδια με τη διεύθυνση του ακινήτου που εκπλειστηριάζεται ενδέχεται να πρόκειται για πρώτη κατοικία.
- 12 Δεδομένα ΔΕΔΔΗΕ, ίδια επεξεργασία. Ευχαριστούμε το Δ. Θεσσαλονίκης για την παραχώρηση.

4 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ & ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

Η ενότητα παρουσιάζει την αξιολόγηση παραδειγμάτων «καλών πρακτικών» για την παραγωγή και διάθεση οικονομικά προσιτής κατοικίας καθώς και τις δυνατότητες που προκύπτουν με βάση το θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα.

Παραδείγματα | πρακτικές στην Ευρώπη

4.1

Η ενότητα αυτή παρουσιάζει συνοπτικά την αξιολόγηση παραδειγμάτων «καλών πρακτικών» για την παραγωγή και διάθεση οικονομικά προσιτής κατοικίας. Τα παραδείγματα που επιλέχθηκαν ανήκουν σε χώρες της Ευρώπης και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- / Σχήματα συλλογικής/συνεργατικής κατοικίας (Co-housing, collaborative housing)
- / Εταιρείες/Υπηρεσίες Κοινωνικής Μίσθωσης (EKM, Social Rental Agencies)
- / Συνεταιριστική κατοικία (Housing cooperatives and associations)
- / Κοινωνικά Καταπιστεύματα Γης (Community Land Trusts - CLTs)
- / Σχήματα διαμοιρασμού κατοικίας (shared homes, co-living)
- / Προγράμματα αντιστοίχισης (Matching schemes) και φιλοξενίας (family host)
- / Προγράμματα διαγενεακής στέγασης (Intergenerational housing)
- / Ανανεούμενα ταμεία επενδύσεων (Revolving investment funds)

Παράλληλα, μελετήθηκαν οι βασικές αρχές εθνικών και μητροπολιτικών πολιτικών για την κατοικία, με σκοπό την κατανόηση του πλαισίου μέσα στο οποίο εφαρμόζονται τα προγράμματα και οι δράσεις και την αποσαφήνιση των βασικών αρχών πολιτικών που μπορούν να ενισχύσουν μία τέτοια προσπάθεια. Επιγραμματικά, τέτοιες αρχές είναι:

- / Η πρόληψη των φαινομένων ακραίας αστεγίας μέσα από μηχανισμούς έγκαιρου εντοπισμού (Αυστραλία, Καναδάς),
- / Η ολιστική προσέγγιση για την αντιμετώπιση τόσο των αιτιών όσο και των αποτελεσμάτων της έλλειψης κατοικίας (παράδειγμα Νορβηγίας),
- / Η ένταξη των πολιτικών για την ΟΠΚ σε ευρύτερες εθνικές στρατηγικές για την κατοικία, και όχι αποκλειστικά για την αστεγία ή την ΟΠΚ (παράδειγμα Πορτογαλίας),
- / Η μεταφορά επιτυχημένων μοντέλων σε πολλές διαφορετικές χώρες, με κατάλληλη προσαρμογή τους στις ιδιαίτερες ανάγκες κάθε χώρας (παράδειγμα Housing First Φιλανδίας).

ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η ανάπτυξη αποτελεσματικών, συντονισμένων και οργανωμένων αποκρίσεων στα ζητήματα της κρίσης κατοικίας και της αστεγίας προϋποθέτει:

- / την καλή κατανόηση των τοπικών εκφάνσεων τους μέσω της συγκέντρωσης και ανάλυσης των κατάλληλων δεδομένων,
- / τη μεγιστοποίηση της συμμετοχής όλων των εμπλεκόμενων φορέων και ατόμων στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων, σχεδιασμού και υλοποίησης των προγραμμάτων και
- / τον βέλτιστο συντονισμό των φορέων διαχείρισης που εφαρμόζουν

στεγαστικά προγράμματα (ώστε να αποφευχθεί ο κατακερματισμός ή οι συγκρούσεις αρμοδιοτήτων και στόχων, καθώς και αλληλοεπικαλύψεις δράσεων).

Τα παραδείγματα που εξετάστηκαν σε διεθνές επίπεδο είναι αυτά του Καναδά και της Πορτογαλίας, για διαφορετικούς λόγους το καθένα. Το πρώτο αποτελεί μία παραδειγματική περίπτωση δημιουργίας ενός παρατηρητηρίου που συγκεντρώνει δεδομένα σε πραγματικό χρόνο. Το παράδειγμα της Πορτογαλίας προσφέρεται για την κατανόηση της σημασίας ύπαρξης ενός νόμου πλαισίου για την κατοικία που θα κατευθύνει την εθνική πολιτική και θα οργανώνει τις σχετικές δράσεις με στόχο τη συνολική και όχι την αποσπασματική αντιμετώπιση του ζητήματος.

ΣΥΣΤΗΜΑΤΙΚΗ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΓΙΑ ΑΣΤΕΓΟΥΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΚΑΝΑΔΑ

Η κυβέρνηση του Καναδά, με στόχο τη βελτιστοποίηση της διαδικασίας συγκέντρωσης και ανάλυσης δεδομένων για το θέμα της αστεγίας στη χώρα, αλλά και τη μεγιστοποίηση της πρόσβασης σε δεδομένα για όλους τους ενδιαφερόμενους φορείς και άτομα έχει δημιουργήσει το σύστημα **Homeless Individuals and Families Information System (HIFIS)**. Το HIFIS αποτελεί μία βάση δεδομένων που ανανεώνονται σε πραγματικό χρόνο, προσφέροντας σε όλους τους παρόχους στεγαστικών προγραμμάτων στην ίδια περιοχή άμεση πρόσβαση σε αυτά με στόχο την διευκόλυνση του συντονισμού τους. Το HIFIS:

- / υποστηρίζει την ανάληψη πελατών (ωφελούμενων), την ανάθεση προγραμμάτων και τη διαχείριση περιπτώσεων,
- / βοηθά στην απογραφή διαθέσιμων κατοικιών και την αντιστοίχισή τους με πελάτες,
- / προσφέρει υποδείγματα σύνταξης αναφορών με τεκμηριωμένο τρόπο,
- / περιλαμβάνει εργαλεία επικοινωνίας για την υποστήριξη της συνεργασίας των φορέων,
- / εφαρμόζει ελέγχους απορρήτου και εμπιστευτικότητας για την προστασία των δεδομένων
- / επιτρέπει τη μεταφορά δεδομένων για την υποστήριξη αναφορών, ανάλυσης, έρευνας και λήψης αποφάσεων¹.

ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΗΣ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ²

Η ραγδαία αύξηση των ενοικίων σε συνδυασμό με την κατακόρυφη πτώση των εισοδημάτων και την αύξηση της ανεργίας λόγω της πρόσφατης οικονομικής κρίσης και της εφαρμογής πολιτικών λιτότητας στο πλαίσιο των μνημονίων 2011-2014 όξυναν το φαινόμενο της κρίσης κατοικίας στην Πορτογαλία. Η νέα κυβέρνηση το 2016 έθεσε στο επίκεντρο της πολιτικής της την κατοικία, δημιουργώντας την *Κοινοβουλευτική Επιτροπή για το Περιβάλλον, τον Πολεοδομικό σχεδιασμό, την Αυτοδιοίκηση και την Κατοικία*. Η επιτροπή ανέλαβε τη σύνταξη ενός Βασικού Νόμου Πλαίσιο για την Κατοικία για να καλύψει αυτό το κενό ο οποίος και ψηφίστηκε τον Ιούλιο του 2019³.

Ο νόμος περιλαμβάνει **ορισμούς** για ζητήματα σχετικά με την κατοικία και ορίζει τις **αρμοδιότητες** της κεντρικής κυβέρνησης, των περιφερειών και των δήμων. Παράλληλα, περιλαμβάνει προβλέψεις για τη συνεταιριστική κατοικία, διακρίνει την αστική από την αγροτική κατοικία, μέτρα για τον έλεγχο των **εξώσεων** και θέτει τους στόχους για τη σύνταξη **Εθνικής Στρατηγικής Κατοικίας** (μέχρι το Μάρτιο του 2020)⁴ και αντίστοιχων **Τοπικών Προγραμμάτων Κατοικίας**. Ο κοινωνικός ρόλος της κατοικίας τονίζεται ιδιαίτερα και αυτή η προσέγγιση οδηγεί σε μέτρα που προβλέπουν τη χρήση των δημόσιων ακινήτων κατά προτεραιότητα για κοινωνική κατοικία και την απαγόρευση των εξώσεων στην πόλη της Λισαβόνας εκτός και αν το κράτος είναι σε θέση να παρέχει κατοικία⁵. Τέλος, ο νόμος εισάγει επιπλέον προστατευτικά μέτρα για τους νέους, τους ηλικιωμένους, τα άτομα με ειδικές ανάγκες και τις οικογένειες με μικρά παιδιά.

Ενδιαφέρον αποτελεί το ότι ο νόμος προβλέπει τη δυνατότητα προσωρινής επίταξης **κενών ή εγκαταλειμμένων κατοικιών** και διαμερισμάτων από τους Δήμους για την επισκευή τους και τη διάθεσή τους για κοινωνική κατοικία. Το κτίριο επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη με την απόσβεση της επέμβασης του Δήμου (από τα έσοδα των ενοικίων), ενώ οι ένοικοι έχουν το δικαίωμα να παραμείνουν στα σπίτια έως και 5 έτη από την επιστροφή τους στους αρχικούς ιδιοκτήτες.

Επίσης ο νόμος δίνει το δικαίωμα όχι μόνο σε μεμονωμένα άτομα αλλά και σε **επιτροπές γειτονιάς**

να υποβάλλουν ενστάσεις για την ποιότητα κατοικίας, έργα σε εξέλιξη ή προτεινόμενες παρεμβάσεις σε μια προσπάθεια αναχαίτισης του φαινομένου της ραγδαίας αύξησης των ενοικίων εξαιτίας της «τουριστικοποίησης» του κέντρου της Λισαβόνας⁶.

Τέλος, ο νόμος περιλαμβάνει ειδικές προβλέψεις για την προώθηση της **συνεταιριστικής κατοικίας** στην Πορτογαλία, προβλέποντας τη δυνατότητα παραχώρησης δημόσιων οικοπέδων και κτιρίων σε συνεταιρισμούς για την κατασκευή ΟΠΚ προκρίνοντας το δικαίωμα επιφανείας[7].

Σε μητροπολιτικό επίπεδο, μελετήθηκε ο Δήμος της Βαρκελώνης λόγω της ολοκληρωμένης προσέγγισης που εφαρμόζει για τη διαχείριση του ζητήματος της κατοικίας. Μεταξύ των μέτρων που έχει λάβει για την υποστήριξη των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων είναι:

- / η παροχή οικονομικής βοήθειας για κάλυψη στεγαστικών οφειλών (ενοίκια ή δάνεια)⁷.
- / η επιχορήγηση έργων αποκατάστασης και ανακαίνισης⁸.
- / η παροχή υπηρεσιών υποστήριξης και νομικής συμβουλευτικής για πρόληψη και αντιμετώπιση εξώσεων⁹.
- / η μεγέθυνση και βελτιστοποίηση της διαχείρισης του αποθέματος δημοτικών ακινήτων
- / η προώθηση συμβολαίων που βασίζονται στο μοντέλο «masoveria», την παραχώρηση δηλαδή της χρήσης του ακινήτου δωρεάν με αντάλλαγμα την κάλυψη του κόστους ανακαίνισης από το άτομο που θα διαμένει στο ακίνητο (σε δημοτικά και ιδιωτικά ακίνητα)

- / η καθιέρωση κινήτρων για ιδιοκτήτες μικρής ακίνητης περιουσίας για ένταξη των ακινήτων τους σε προγράμματα κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας (βλ. επίσης ενότητα Δ.5.3.1), και
- / η ενίσχυση των τοπικών γραφείων για την κατοικία του δήμου και η ίδρυση σημείων πληροφόρησης για το δικαίωμα πρόσβασης στην ενέργεια με στόχο την αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας, την παροχή υπηρεσιών διαμεσολάβησης για την επίλυση διαφορών με παρόχους ενέργειας και συμβουλών για μείωση κατανάλωσης¹⁰.
- / η σύσταση **Επιτροπής Συνεταιριστικής Κατοικίας**, που λειτουργεί ως ομάδα εργασίας στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του Συμβουλίου Κοινωνικής Κατοικίας της Βαρκελώνης¹¹, η **διεξαγωγή δημόσιου διαγωνισμού** για την παραχώρηση επτά αδόμητων δημοτικών εκτάσεων σε συνεταιρισμούς που προτείνουν ένα διαφορετικό (από αυτό της κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας) μοντέλο, όπως για παράδειγμα είναι η συλλογική κατοικία (cohousing) και η διαμεσολάβηση με ηθικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της πόλης για να διευκολυνθεί η πρόσβαση σε χρηματοδότηση.

Επίσης, ο Δήμος έχει ιδρύσει **Παρατηρητήριο Κατοικίας**¹² που συγκεντρώνει δεδομένα για την κατοικία για όλη τη μητροπολιτική περιοχή. Τα δεδομένα είναι ανοιχτά και προσβάσιμα σε όλους/-ες στο σύνολό τους. Ενδιαφέρον παρουσιάζει και το ζήτημα της διακυβέρνησης της πολιτικής του δήμου για την κατοικία που επιδιώκεται να γίνεται με συμμετοχικό και συμπεριληπτικό τρόπο.

Κύριος φορέας

Δήμος Βαρκελώνης

Εταίροι

- / **Φορείς που σχετίζονται με το ζήτημα της κατοικίας**: the Housing Council, the Barcelona Housing Consortium, the Housing Offices, the Municipal Housing Board (PMHB) and the Unit Against Residential Exclusion (UCER).
- / **Δημοτικοί φορείς που σχετίζονται με υπηρεσίες πολεοδομικού σχεδιασμού**: Urban Planning area, Barcelona Gestió Urbanística SA (BAGURSA), Foment de Ciutat SA and the Municipal Institute of Urban Landscape and Quality of Life (IMPUiQV).
- / **Δημοτικοί φορείς που σχετίζονται με υπηρεσίες κοινωνικής πρόνοιας**: the Municipal Area of Attention to People, the network of housing offices and social services centres and the Office of the Irregular Settlements Plan.
- / **Κοινωνικοί οργανισμοί** που ασχολούνται με θέματα που σχετίζονται με την κατοικία και ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού,
- / **Φορείς περιφερειακής εμβέλειας**: Housing Agency of Catalonia, Metropolitan Area of Barcelona and Metropolitan Housing Observatory.

Ισπανία

Ουγγαρία

Ηνωμένο Βασίλειο

Βέλγιο

Ιταλία

Γερμανία

La Borda

Συνεταιρισμός La Borda

Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona

ΣΔΙΤ
Habitatge Metròpolis Barcelona

VESZOL

συνεργατικός φορέας με συμμετοχή Δήμου, ιδρυμάτων

Empty Homes Community Grants

ΜΚΟ, Δήμοι

LILAC - Low Impact Living Affordable Community

Συνεταιρισμός LILaC

Homeshare

Τοπικοί φορείς (ΜΚΟ, φιλανθρωπικοί οργανισμοί, Δήμοι)

CaLiCo - Care and Living in Community

Συνεταιρισμός

Community Land Trust Bruxelles

ΚΚΓ CLT Bruxelles

L'Espoir

Ένωση κατοίκων L'Espoir

Acer Reggio Emilia

Περιφέρεια Regio Emilia

Sharehaus Refugio

Φιλανθρωπικός οργανισμός (Berlin City Mission)

Συνεταιριστική κατοικία

Άτομα και οικογένειες με χαμηλό εισόδημα

Συνεταιριστικά μερίσματα

Δήμος και κεντρική κυβέρνηση

Δανεισμός από ηθικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα

Εξασφάλιση στέγασης σε χαμηλή τιμή σημείωση: Το οικόπεδο παραχωρήθηκε από το Δήμο στον συνεταιρισμό

Οικολογική δόμηση

Μείωση ενεργειακής φτώχειας

Εταιρεία Κοινωνικής Μίσθωσης μέσω ΣΔΙΤ

Άτομα και οικογένειες με χαμηλό εισόδημα

Δήμος

Μητροπολιτική διοίκηση

Ιδιωτικές εταιρείες (ΣΔΙΤ)

δανεισμός από ΕΤΕ και την Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης

Εξασφάλιση ενοικίου σε τιμή χαμηλότερη της αγοράς, με κίνητρα (για τους ιδιοκτήτες):

εγγυημένη, σταθερή απόδοση

χρηματοδότηση του κόστους ανακαίνισης

Κοινωνική Επιχείρηση Μίσθωσης

Ευάλωτες ομάδες, άστεγοι κ.ά.

Ευρωπαϊκή Ένωση

Πρόγραμμα Employment and Social Innovation ("EaSI")

Εξασφάλιση στέγασης σε συνδυασμό με κοινωνική ενσωμάτωση και στήριξη

Ακίνητα: ιδιωτικά και δημοτικά

Κοινωνική Επιχείρηση Μίσθωσης

Άτομα και οικογένειες με χαμηλό εισόδημα

Ευάλωτες ομάδες, άστεγοι κ.ά.

Εθνικοί πόροι

Εξασφάλιση στέγασης σε χαμηλή τιμή ενοικίου

Απασχόληση ευάλωτων ατόμων (ή/ και ενοικιαστών) στις εργασίες ανακαίνισης

Συνεταιρισμός ιδιοκτητών σχήμα αμοιβαίας ιδιοκτησίας

Άτομα και οικογένειες χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων

Χορηγίες

δανεισμός

συνεταιριστικά μερίσματα και εισφορές μελών

Συνεταιριστική κατοικία

Περιβαλλοντικός σχεδιασμός

Διαγενεακός διαμοιρασμός κατοικίας

Φοιτητές

Νέοι

Ηλικιωμένοι

Housing Partnership Programme

Lloyds Bank Foundation for England and Wales and the Big Lottery Fund

Εξασφάλιση στέγης με πολύ μικρό αντάλλαγμα πληρώνουν τόσο οι ωφελούμενοι όσο και οι οικοδεσπότες ένα μικρό διαχειριστικό κόστος

Συνεταιρισμός ΚΚΓ

Άτομα και οικογένειες χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων

Ευάλωτες ομάδες

Ηλικιωμένοι

Γυναίκες

Ευρωπαϊκοί πόροι: ERDF (European Regional Development Fund)

3rd Call for Urban Innovative Actions Award

Διαγενεακή στέγαση

κοινωφελείς υποδομές

κοινόχρηστοι χώροι

Συμμετοχή ωφελομένων στο σχεδιασμό

Παραγωγή κοινωνικών κατοικιών

Χρηματοδότηση δανείων για αγορά

Εξασφάλιση χαμηλού ενοικίου

Κοινωνικό καταπίστευμα γης

Δικαιούχοι κοινωνικής κατοικίας εισοδημάτων

Έσοδα φορέα

Περιφέρεια

Ευρωπαϊκή Ένωση

Χορηγίες

Παραγωγή κοινωνικών κατοικιών

Χρηματοδότηση δανείων για αγορά

Εξασφάλιση χαμηλού ενοικίου

Ανανεούμενα δάνεια Συνεταιρισμός

Άτομα και οικογένειες χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων

Μετανάστες

Περιφέρεια

Αποταμιευτικό ταμείο αλληλεγγύης ανανεούμενων δανείων

Ανέγερση κατοικιών σε χαμηλή τιμή σημείωση: Το οικόπεδο παραχωρήθηκε από το Δήμο

Δημόσια Εταιρεία Κοινωνικής Μίσθωσης

Άτομα και οικογένειες με χαμηλό εισόδημα

Περιφέρεια

Εξασφάλιση ενοικίου σε τιμή χαμηλότερη της αγοράς, εγγυημένη, σταθερή απόδοση με κίνητρο για τους ιδιοκτήτες

Προνοιακή στέγαση, διαμοιρασμός κατοικίας

Μετανάστες και πρόσφυγες

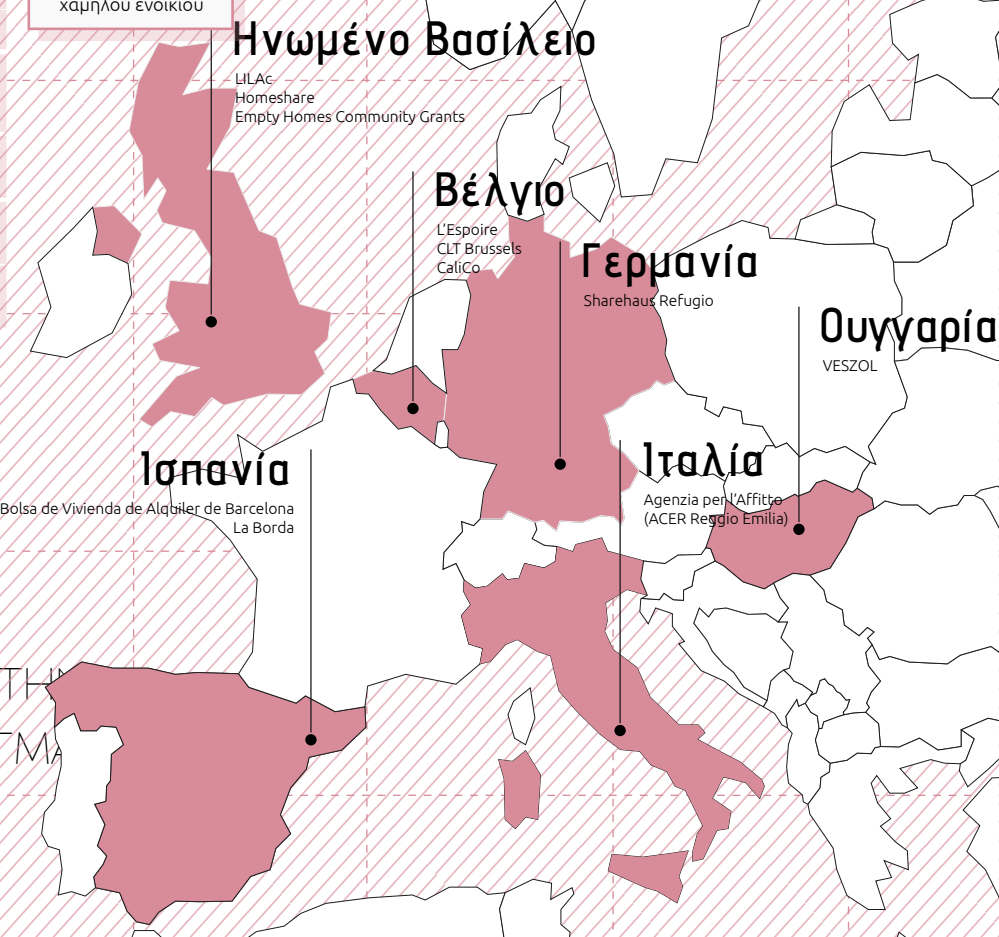
Χορηγία από φιλανθρωπικό ίδρυμα

Στέγαση προσφύγων για περιορισμένο χρονικό διάστημα (έως 18 μήνες) Το κτίριο παραχωρήθηκε από τον Δήμο

Τα παραδείγματα που παρουσιάζονται επιλέχθηκαν με στόχο την κάλυψη των περισσότερων από τα σύγχρονα καινοτόμα μοντέλα παροχής οικονομικά προσιτής κατοικίας. Έγινε προσπάθεια να προέρχονται από χώρες της Ευρώπης ώστε να είναι όσο το δυνατό πιο εφικτή η υιοθέτηση πτυχών των προγραμμάτων αυτών για την συγκρότηση μίας πρότασης για την οικονομικά προσιτή κατοικία στη Θεσσαλονίκη.

Παράδειγμα Φορέας υλοποίησης
Τύπος προγράμματος
Κύριες κατηγορίες ωφελομένων
Χρηματοδότηση (κύριες πηγές)
Κύριοι στόχοι / θετικά αποτελέσματα

ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΜΟΝΤΕΛΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ



ΤΑ ΤΡΙΑ «Α» ΤΗΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ
ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ:
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΗ
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΩΝ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ
(ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΟΙ)

Από την εξέταση και ανάλυση των παραδειγμάτων προκύπτουν τρεις βασικές διαστάσεις/ζητήματα που κάθε πολιτική ή πρόγραμμα για την οικονομικά προσιτή κατοικία πρέπει να λαμβάνει υπόψη, ή αλλιώς, τα τρία «α» της οικονομικής κατοικίας:

Η διάσταση των αποδεκτών του προγράμματος ή της πολιτικής αναφέρεται στις κατηγορίες των ωφελούμενων, τα κριτήρια ένταξής τους στο πρόγραμμα και, τέλος, στα συμπληρωματικά μέτρα που μπορεί να ενταχθούν στο σχεδιασμό για την στήριξή τους

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΩΝ

Η ακριβής περιγραφή των κατηγοριών των ωφελούμενων επιδρά ουσιαστικά σε όλα τα λοιπά χαρακτηριστικά και τους όρους του προγράμματος, διότι από τις ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες των ωφελούμενων θα καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό ο κοινωνικός χαρακτήρας του εγχειρήματος και, εν τέλει, ο βαθμός μείωσης του ενοικίου σε σχέση με την τρέχουσα εμπορική αξία των ακινήτων.

Οι κατηγορίες των ωφελούμενων προκύπτουν κάθε φορά ανά περίπτωση, με βάση τις ανάγκες της περιοχής και τους στόχους του εκάστοτε προγράμματος. Στις περιπτώσεις που μελετήθηκαν, αυτές περιλαμβάνουν:

Α ποδέκτες (ωφελούμενοι)
πόθεμα (παλιό και νέο)
στική διακυβέρνηση & οικονομική βιωσιμότητα

Ωφελούμενοι

Πρόγραμμα

Άστεγοι, διαμένοντες/-ουσες σε ξενώνες αστέγων	VESZOL Empty Homes Community Grants
Άτομα και νοικοκυριά χαμηλών εισοδημάτων	VESZOL, Bolsa de Vivienda Empty Homes Community Grants La Borda LILAC
Άτομα με ειδικές ανάγκες (AMEA)	Empty Homes Community Grants
Άτομα με χρέη που σχετίζονται με την κατοικία τους (χρέη ενοικίου, δανείου)	VESZOL
Άτομα που πρόσφατα μετακόμισαν στην πόλη για επαγγελματικούς λόγους	VESZOL
Δικαιούχοι προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, προνοιακών επιδομάτων (με βάση τα κριτήρια της κάθε χώρας)	VESZOL Empty Homes Community Grants La Borda
Ηλικιωμένοι	ACER Regio Emilia
Μακροχρόνια Άνεργοι	Empty Homes Community Grants
Μετανάστες/-τριες	Empty Homes Community Grants
Πρώην τοξικοεξαρτημένοι/-ες ή αλκοολικοί/-ες	Empty Homes Community Grants
Πρώην φυλακισμένοι/-ες	VESZOL Empty Homes Community Grants ACER Regio Emilia,
Φοιτητές/-τριες και νέου/-ες	Empty Homes Community Grants

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΝΤΑΞΗΣ ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

Τα **κριτήρια πρόσβασης** στο πρόγραμμα διαμορφώνονται από τον προσδιορισμό της/των ομάδας/ων στόχου. Σε γενικές γραμμές, αυτά μπορεί να είναι οικονομικά, δημογραφικά, ή/και κοινωνικά.

/ Τα **οικονομικά κριτήρια** έχουν δύο στόχους: αφενός την τεκμηρίωση της ανάγκης των ωφελούμενων για ένταξη στο πρόγραμμα, και αφετέρου την απόδειξη της δυνατότητας αυτών να καλύψουν το κόστος διαβίωσης στις κατοικίες που προσφέρονται στο πλαίσιο του προγράμματος.

/ Τα **κοινωνικά κριτήρια** αφορούν στην τεκμηρίωση της ανάγκης των ωφελούμενων με τα απαραίτητα δικαιολογητικά από υπηρεσίες πρόνοιας, αλλά θα μπορούσαν επίσης να περιλαμβάνουν και άλλες προϋποθέσεις όπως η ύπαρξη παιδιών, η οικογενειακή κατάσταση, κ.α.

/ Τα **δημογραφικά κριτήρια** μπορούν αναφέρονται στην εθνικότητα, την εντοπιότητα, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, κ.α.

Αξίζει να σημειωθεί πως τα κριτήρια δεν είναι ανάγκη να έχουν χαρακτήρα αποκλεισμού/ένταξης σε κάθε πρόγραμμα (τουλάχιστον όχι όλα), αλλά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και για τη δημιουργία ενός συστήματος «μοριοδότησης» με βάση το οποίο θα δίνεται προτεραιότητα σε όσους/-ες ωφελούμενους έχουν τη μεγαλύτερη ανάγκη. Έτσι μπορεί να γίνει μία προσπάθεια άμβλυνσης των πολλαπλών δυσκολιών και αποκλεισμών που μπορεί ένας/μία ωφελούμενος/-η να αντιμετωπίζει λόγω καταγωγής, φύλου, οικογενειακής και οικονομικής κατάστασης.

Όπως και οι κατηγορίες ωφελούμενων, έτσι και τα κριτήρια ένταξης στο πρόγραμμα διαφέρουν ανά περίπτωση, αλλά αναδύονται και κάποιες συνέχειες και αντιστοιχίες μεταξύ των περιπτώσεων που μελετήθηκαν, οι οποίες φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Η πλειοψηφία των προγραμμάτων περιλαμβάνει συμπληρωματικά μέτρα, πέραν της παροχής πρόσβασης σε οικονομικά προσιτή κατοικία, για την υποστήριξη των δικαιούχων. Είναι σημαντικό τα προγράμματα να προσπαθούν να αντιμετωπίσουν τις υποκείμενες αιτίες που εντείνουν την μειωμένη πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία για ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού, με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των τελευταίων όπως παρατηρούνται σε κάθε πλαίσιο.

Τα μέτρα συμπληρωματικής υποστήριξης μπορούν να διαχωριστούν επιγραμματικά στις εξής κατηγορίες:

1. Ενημέρωση-συμβουλευτικές υπηρεσίες,
2. Οικονομική υποστήριξη
3. Υποστήριξη υπό-ομάδων ωφελομένων με βάση τις ανάγκες τους.

Τα συμπληρωματικά μέτρα που λαμβάνουν οι περιπτώσεις που μελετήθηκαν για την εκπλήρωση των στόχων τους και την υποστήριξη των ωφελομένων φαίνονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.

Κριτήριο	Πρόγραμμα
Οικονομικά	
Άδεια διαμονής	Bolsa de Vivienda
Βεβαίωση ένταξης στο μητρώο δικαιούχων κοινωνικής κατοικίας	Bolsa de Vivienda
Δεν βρίσκονται σε διαδικασία έξωσης από την κατοικία τους	ACER Regio Emilia
Δεν έχουν δικαιώματα χρήσης ή πρόσβασης σε κατοικία της περιοχής του προγράμματος	ACER Regio Emilia
Δεν κατέχουν ακίνητη περιουσία	ACER Regio Emilia
Ελάχιστο εισόδημα, απόδειξη οικονομικής δυνατότητας κάλυψης ενοικίου	ACER Regio Emilia
	Bolsa de Vivienda
	LILAC
	CaLiCo
	Bolsa de Vivienda
Μέγιστο εισόδημα	La Borda
Κοινωνικά	
Βεβαίωση από πρόνοια	Bolsa de Vivienda (Θετική έκθεση κοινωνικής ένταξης)
Δημογραφικά	
Εντοπιότητα ή αποδεικτικό ότι κατοικούν στο Δήμο που εφαρμόζεται το πρόγραμμα	ACER Regio Emilia
	Bolsa de Vivienda
	CaLiCo
Ηλικία	Homeshare UK
	ACER Regio Emilia
Μεταναστευτικό/προσφυγικό υπόβαθρο	Sharehaus Refugio
Φύλο (έμφαση στην ενδυνάμωση γυναικών)	CaLiCo

Συμπληρωματικές παροχές/μέτρα	Πρόγραμμα
Ενημέρωση-συμβουλευτικές υπηρεσίες	
Δημιουργία ενημερωτικής πλατφόρμας για δικαιούχους, με πληροφορίες σχετικές με τους στόχους του προγράμματος	ACER Regio Emilia
Ενημέρωση ή/και διευκόλυνση πρόσβασης σε συμπληρωματικές πηγές εισοδήματος (π.χ. επιδόματα)	ACER Regio Emilia
Συμβουλευτικές υπηρεσίες οικονομικής διαχείρισης	VESZOL
Υπηρεσίες νομικού συμβούλου	Bolsa de Vivienda
Υποστήριξη για αναζήτηση κατοικίας	Bolsa de Vivienda
Οικονομική υποστήριξη	
Προσωρινή οικονομική υποστήριξη σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης (π.χ. απώλεια εργασίας, έκτακτο θέμα υγείας)	ACER Regio Emilia
	Bolsa de Vivienda
	Bolsa de Vivienda
Οικονομική υποστήριξη (π.χ. επιδότηση ενοικίου, επιδότηση αποπληρωμής στεγαστικού δανείου)	Empty Homes Community Grants
	Sharehaus Refugio
Δυνατότητα πώλησης συνεταιριστικών μερισμάτων σε περίπτωση έκτακτης οικονομικής δυσκολίας	LILAC
Ταμείο αλληλεγγύης για οικονομικά ασθενέστερους κατοίκους	La Borda
Υποστήριξη αναζήτησης εργασίας	VESZOL
	Empty Homes Community Grants
	Sharehaus Refugio
Υποστήριξη υπό-ομάδων ωφελούμενων με βάση τις ανάγκες τους	
Πρόσβαση σε εγκαταστάσεις υποστήριξης ηλικιωμένων	CaLiCo
Πρόσβαση σε υπηρεσίες υποστήριξης γυναικών	CaLiCo
Παροχή πρόσβασης σε εκπαιδευτικά προγράμματα	Empty Homes Community Grants
	CaLiCo
	Sharehaus Refugio
Υπηρεσίες κοινωνικής πρόνοιας (ψυχολογική υποστήριξη, διαμεσολάβηση, ανάπτυξη ικανοτήτων, διαχείριση κρίσεων)	VESZOL
	Bolsa de Vivienda
	Horneshare UK

ΑΠΟΘΕΜΑ

Η στρατηγική που ακολουθείται για την συγκέντρωση του αποθέματος μπορεί περιλαμβάνει κάποιο από τα παρακάτω μέτρα, ή ένα συνδυασμό αυτών:

- / την αύξηση της προσφοράς κενών διαμερισμάτων και κατοικιών προς μίσθωση
- / την ανέγερση νέων κατοικιών την εφαρμογή μέτρων ελέγχου των τιμών ενοικίασης

Διαγραμματικά, η δημιουργία του αποθέματος κατοικιών και διαμερισμάτων που θα προσφέρεται στη συνέχεια για οικονομικά προσιτή κατοικία περιλαμβάνει δύο στάδια:

- / την αναζήτηση ακινήτων
- / την ανέγερση, αγορά ή μίσθωση ακινήτων σε τιμές χαμηλότερες από αυτές της αγοράς με την παροχή κινήτρων στους/στις ιδιοκτήτες/τριες.

ΑΥΞΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΕΝΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ

Στα προγράμματα που μελετήθηκαν παρατηρήθηκαν 4 τρόποι αναζήτησης ακινήτων:

- / Μέσω τοπικών κοινωνικών δικτύων, επαφών με τις τοπικές κοινωνίες (EHCG)
- / Διαφημιστικές καμπάνιες σε τοπικά μέσα ενημέρωσης (Bolsa de vivienda, EHCG)
- / Ιστοσελίδα προγράμματος με δημοσίευση εύληπτου ενημερωτικού φυλλαδίου και παροχή δυνατότητας συμπλήρωσης μικρής φόρμας εκδήλωσης ενδιαφέροντος (επικοινωνία στη συνέχεια με πρωτοβουλία του φορέα) (Bolsa de Vivienda, ACER Regio Emilia, Homeshare UK)
- / Ενημέρωση από δήμους και κοινότητες για τα κενά ακίνητα της περιοχής τους (EHCG).

Παρόλα αυτά, η αναζήτηση ακινήτων δεν είναι ανάγκη να περιοριστεί στους παραπάνω τρόπους.

Άλλα μέσα αναζήτησης ακινήτων μπορεί να είναι:

- / η επαφή με μεσιτικά γραφεία και εταιρείες διαχείρισης ακινήτων του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα
- / η συνεργασία με ΜΚΟ, φιλανθρωπικά ιδρύματα και φορείς ΚΑΛΟ για την πρόσβαση σε ακίνητα που διαχειρίζονται
- / οι συνεργασίες με ιδιωτικές εταιρείες στο πλαίσιο δράσεων εταιρικής κοινωνικής ευθύνης για την παραχώρηση ακινήτων που βρίσκονται στην ιδιοκτησία τους.

Η Ελλάδα έχει το μεγαλύτερο ποσοστό κενών κτιρίων μεταξύ των χωρών της ΕΕ σύμφωνα με την Απογραφή του 2011 (35.3%, 2.249.813 κατοικίες)¹³. Παρότι το φαινόμενο των κενών κτιρίων έχει διεθνείς διαστάσεις, τα αίτια του διαφέρουν ανάλογα με τον τόπο και τη χρονική περίοδο.

Η ύπαρξη όμως ενός μεγάλου αριθμού κενών κτιρίων και διαμερισμάτων στην Ελλάδα και τη Θεσσαλονίκη αποτελεί μια σημαντική ευκαιρία για την εξεύρεση ακινήτων με στόχο την υλοποίηση προγραμμάτων παροχής οικονομικά προσιτής κατοικίας.

Οι πρωτοβουλίες κατοίκων για την επανάχρηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων αναφέρονται στη βιβλιογραφία συχνά με τον όρο **self-help housing**. Σύμφωνα με τον οργανισμό Self-help-Housing.org ο όρος αναφέρεται σε «τοπικούς οργανισμούς που αποκτούν κατοικίες μέσω της επανάχρησης εγκαταλελειμμένων ακινήτων, και αφού ολοκληρώσουν τις απαραίτητες επισκευές σε αυτά»¹⁴. Η απόκτηση

των ακινήτων λαμβάνει χώρα είτε μέσω της σύναψης μιας βραχυχρόνιας ή μακροχρόνιας μίσθωσης, είτε με την αγορά του ακινήτου και την ένταξή του στο χαρτοφυλάκιο του οργανισμού, με σκοπό τη σταδιακή διεύρυνση των περιουσιακών του στοιχείων¹⁵.

Πέραν του προφανούς οφέλους της παραγωγής οικονομικά προσιτής κατοικίας, η επανάχρηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων για αυτό το σκοπό παρουσιάζει πολλαπλά οφέλη, μεταξύ των οποίων είναι τα παρακάτω:

1. ενδυνάμωση του ατόμου και της κοινότητας,
2. ενίσχυση της απασχόλησης,
3. εκπαίδευση συμμετεχόντων,
4. ενίσχυση της ασφάλειας της κοινότητας και της περιοχής,
5. αντιμετώπιση της υποβάθμισης της περιοχής,
6. παροχή της δυνατότητας αξιοποίησης του ακινήτου για τους ιδιοκτήτες κενών κτιρίων και διαμερισμάτων¹⁶.

Η πλειοψηφία των παραδειγμάτων που μελετήθηκαν προσπαθούν να εντάξουν την αξιοποίηση των δημοτικών ακινήτων στο πλαίσιο τους, ενώ η επανάχρηση κενών κτιρίων αποτελεί και στόχο μητροπολιτικών στρατηγικών όπως είναι αυτή της Βαρκελώνης, ή διαφόρων προγραμμάτων που προσφέρουν κίνητρα στους ιδιώτες για την ένταξη των μη χρησιμοποιούμενων ακινήτων τους σε αυτά. Για τη διερεύνηση του σχεδιασμού και υλοποίησης τέτοιων προγραμμάτων μελετήθηκαν σε βάθος οι περιπτώσεις του Bolsa de Vivienda στη Βαρκελώνη και του Empty Homes Community Grants στη Μεγάλη Βρετανία. Το πρώτο (Bolsa de Vivienda) λειτουργεί ως εταιρεία κοινωνικής μίσθωσης που συνάπτει συμβάσεις παραχώρησης ακινήτων κατά προτεραιότητα με ιδιοκτήτες κενών κατοικιών και διαμερισμάτων. Το δεύτερο (EHCG) συγκεντρώνει ακίνητα σταδιακά δημιουργώντας το δικό του απόθεμα μέσω της αγοράς κενών κτιρίων και κατοικιών, της παραχώρησης κτιρίων από το δημόσιο και στεγαστικές ενώσεις (housing associations), και της σύναψης μακροχρόνιων χρηματοδοτικών μισθώσεων ακινήτων (leasing). Στην περίπτωση του EHCG, οι φορείς διαχείρισης των ακινήτων σταδιακά αύξαναν το απόθεμά τους με τη χρήση των κατοικιών που είχαν ήδη αγοράσει ως εκέγγυα για το δανεισμό για την αγορά νέων κτιρίων και διαμερισμάτων και τη διεύρυνση του αποθέματος. Κάποιοι από τους φορείς νοικιάζουν μέρος του αποθέματός

τους σε κοινωνικές ή μικρές επιχειρήσεις για την ενίσχυση των εσόδων τους (π.χ. Giroscope, Hull). Αξίζει να σημειωθεί ότι η συμμετοχή των Δήμων ως εταίρων στα σχήματα διακυβέρνησης των παραδειγμάτων που μελετήθηκαν συνέβαλε σημαντικά στη διευκόλυνση της πρόσβασης στα δημοτικά ακίνητα και της αξιοποίησής τους στο πλαίσιο του προγράμματος ΟΠΚ. Παράλληλα με τις δράσεις στις οποίες θα προβεί ο φορέας για την αναζήτηση ακινήτων πολύ σημαντική είναι και η δημιουργία ενός σύνθετου και πολυεπίπεδου συστήματος κινήτρων που θα προσφέρονται στους/στις ιδιοκτήτες/τριες για την παραχώρηση του ακινήτου τους για μεγάλα χρονικά διαστήματα και σε τιμές χαμηλότερες από αυτές της αγοράς. Τα κίνητρα αυτά είναι στην πλειοψηφία τους οικονομικά, αλλά παράλληλα στοχεύουν στη δημιουργία αισθήματος ασφάλειας για τον ιδιοκτήτη/τρια (εγγύηση καλής κατάστασης ακινήτου, έγκαιρη καταβολή ενοικίου) και στην παροχή υπηρεσιών (νομική ασφάλιση, υποστήριξη ανακαίνισης, διοικητική υποστήριξη-διαμεσολάβηση για έγκαιρη έκδοση αδειών, πιστοποιητικών, κ.α.). Η ενεργειακή αναβάθμιση κατοικίας και η υποστήριξη έκδοσης ενεργειακού πιστοποιητικού προσφέρονται συχνά ως κίνητρο παραχώρησης ακινήτου για τους ιδιοκτήτες. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν τα προγράμματα Bolsa De Vivienda, ACER Regio Emilia και Empty Homes Community Grants.

Κίνητρο	Προγράμματα
Εγγύηση έγκαιρης καταβολής ενοικίου	Bolsa de Vivienda
	ACER Regio Emilia
	VESZOL
Νομική ασφάλιση (legal defence insurance policy)	Bolsa de Vivienda
Νομική και τεχνική συμβουλευτική υπηρεσία για το ακίνητο	Bolsa de Vivienda
	ACER Regio Emilia
Ασφάλιση ακινήτου για φθορές και καταστροφές	Bolsa de Vivienda
	ACER Regio Emilia
Υποστήριξη έκδοσης Ενεργειακού Πιστοποιητικού και άλλων αδειών όπου χρειάζεται	Bolsa de Vivienda
	ACER Regio Emilia
Καταβολή εφάπαξ επιδόματος	Bolsa de Vivienda
	(€1.500 εάν το διαμέρισμα ήταν κενό)
Πρόσβαση σε άτοκα δάνεια	VESZOL
Οικονομική υποστήριξη αποπληρωμής χρέους σε περίπτωση ύπαρξης νομικών εκκρεμοτήτων	Bolsa de Vivienda
	(Βαρκελώνη, Ισπανία) (έως €6.000)
Επιδότηση μέρους του φόρου ακίνητης περιουσίας	Bolsa de Vivienda
	(50% επί του φόρου, πρόκειται για επιδότηση, όχι για μείωση)
Κάλυψη κόστους ανακαίνισης	Bolsa de Vivienda
	(100% κάλυψη κόστους, έως €20.000, υπό τον όρο της σύναψης τουλάχιστον 5-ετούς συμβολαίου και μετά την αξιολόγηση του ακινήτου από ειδικό εκτιμητή)
	Empty Homes Community Grants
Συμβουλευτικές και υποστηρικτικές υπηρεσίες για την ανακαίνιση	VESZOL
Ενεργειακή αναβάθμιση κατοικίας	Empty Homes Community Grants

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η ανέγερση νέων κατοικιών αποτελεί ένα ακόμη τρόπο αύξησης του αποθέματος. Αυτή η στρατηγική υιοθετήθηκε στις περιπτώσεις των Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona, La Borda, LILAC, CaLiCo, και L'Espoir. Η ανέγερση νέων κατοικιών μπορεί να γίνει σε οικόπεδα που αγοράζονται από το φορέα υλοποίησης του προγράμματος ή παραχωρούνται από κάποιο δημόσιο φορέα (π.χ. δήμος).

Ο φορέας που διαχειρίζεται τα προγράμματα που περιλαμβάνουν την ανέγερση νέων κατοικιών μπορεί να είναι συνεταιριστικός, να προκύψει ως συνεργασία του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα, να είναι κάποια ΣΔΙΤ ή ακόμη και ένας φορέας υλοποίησης ενός ευρύτερου προγράμματος αστικής αναγέννησης.

Αρχές περιβαλλοντικού σχεδιασμού τείνουν να υιοθετούν και τα προγράμματα/μοντέλα που περιλαμβάνουν την κατασκευή νέων κατοικιών.

Χαρακτηριστικά, τόσο το La Borda, όσο και το LILAC ξεχωρίζουν και για την υιοθέτηση αρχών περιβαλλοντικού, βιοκλιματικού σχεδιασμού.

Ο σχεδιασμός με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά, πέρα από τα οφέλη του για το περιβάλλον, συμβάλλει σημαντικά στη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας και άρα στη μείωση της ενεργειακής φτώχειας, μια από τις πολλές προκλήσεις που τα νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα συχνά καλούνται να αντιμετωπίσουν.

ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ

Το τρίτο **α**, αυτό της αστικής διακυβέρνησης και της οικονομικής βιωσιμότητας του προγράμματος αφορά διαγραμματικά την οργάνωση του σχήματος διοίκησης και λήψης αποφάσεων του φορέα διαχείρισης του προγράμματος και τον τρόπο εξασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας του εγχειρήματος.

ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΡΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΘΗΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Σημαντικός είναι ο τρόπος οργάνωσης και διοίκησης του **φορέα διαχείρισης** του εκάστοτε προγράμματος, ο οποίος μπορεί να αποτελεί κάποιου είδους σύμπραξη μεταξύ δημόσιων, ιδιωτικών και μη-κερδοσκοπικών φορέων και οργανισμών, ή να διοικείται με βάση τις αρχές των συνεταιριστικών εγχειρημάτων, δηλαδή με την ίση συμμετοχή εκπροσώπων δημόσιων φορέων, μη κερδοσκοπικών οργανισμών, κατοίκων των προγραμμάτων οικονομικά προσιτής κατοικίας και, σε κάποιες περιπτώσεις, κατοίκων των περιοχών στις οποίες βρίσκονται τα συγκροτήματα (π.χ. CLT Brussels).

Στην περίπτωση των **Εταιρειών Κοινωνικής Μίσθωσης** (Social Rental Agencies) και των μη-κερδοσκοπικών οργανισμών του κοινωνικού τομέα ενοικίασης, ιδρύονται ειδικοί φορείς διαχείρισης που αναλαμβάνουν το σχεδιασμό και την υλοποίηση του προγράμματος. Τέτοιοι φορείς συστήνονται με τη συνεργασία του εκάστοτε Δήμου ή/και περιφέρειας/μητροπολιτικής διοίκησης με μη-κερδοσκοπικούς οργανισμούς και συνάπτουν συνεργασίες με άλλους φορείς για την υλοποίηση των διαφόρων πτυχών του προγράμματος (π.χ. ανακαίνιση ακινήτων, αξιολόγηση και διάδοση αποτελεσμάτων).

Οι **συνεταιρισμοί** οικονομικά προσιτής κατοικίας συνήθως ιδρύονται από τα πολύ αρχικά στάδια του έργου ή προγράμματος και ξεκινούν με τη συγκρότηση της κοινότητας μελών, μεταξύ των οποίων βρίσκονται και αυτοί-ές που στη συνέχεια θα κατοικήσουν στα κτίρια/συγκροτήματα που θα κατασκευαστούν, ή στα ακίνητα που θα αγοραστούν και ανακαινισθούν από τον συνεταιρισμό. Η λειτουργία τους διέπεται, όπως και όλων των συνεταιρισμών, από τις αρχές που θέτει η International Co-operative Alliance (ICA)¹⁷.

Τέλος, κάποια προγράμματα εφαρμόστηκαν από **μη-κερδοσκοπικούς** φορείς και οργανισμούς. Παράδειγμα αποτελεί το Empty Homes Community Grants, που είναι πρόγραμμα εθνικής εμβέλειας και εφαρμόστηκε τοπικά από διαφορετικούς μη-κερδοσκοπικούς φορείς που επιλέχθηκαν μέσα από διαδικασία αξιολόγησης.

Πέρα από την δημιουργία του φορέα διαχείρισης,

αξίζει να αναφερθεί ότι η πλειοψηφία των επιτυχημένων παραδειγμάτων που μελετήθηκαν έχουν στηριχτεί στη συνεργασία και τη σύμπραξη αρκετών διαφορετικών (τόσο ως προς το είδος, όσο και ως προς τις αρμοδιότητες/δράση τους) φορέων και ομάδων που αναλαμβάνουν διαφορετικούς ρόλους και λειτουργούν συμπληρωματικά μεταξύ τους.

Για παράδειγμα, τα προγράμματα που περιλαμβάνουν ειδικές ομάδες ωφελούμενων όπως οι γυναίκες, οι νέοι/ες, οι ηλικιωμένοι ή οι μετανάστες και οι πρόσφυγες συχνά βασίζονται και σε ΜΚΟ, ομάδες και πρωτοβουλίες για την οργάνωση ειδικών δράσεων και την παροχή εξειδικευμένης υποστήριξης σε αυτούς.

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Για να κατανοηθεί το χρηματοδοτικό πλαίσιο και ο τρόπος εξασφάλισης της οικονομικής βιωσιμότητας των προγραμμάτων πρέπει να ληφθούν δύο ζητήματα υπόψη:

ο τρόπος εξασφάλισης του αρχικού κεφαλαίου της επένδυσης και ο τρόπος εξασφάλισης των εσόδων του προγραμμάτων που θα καλύψουν στη συνέχεια τα λειτουργικά του έξοδα.

Συχνά τα προγράμματα οικονομικά προσιτής κατοικίας εξασφαλίζουν την αρχική τους **χρηματοδότηση** από περισσότερες από μία πηγές μέσω επιχορηγήσεων από φορείς του δημοσίου, δανεισμού από χρηματοπιστωτικά και ηθικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, δανεισμού από φορείς της ΕΕ, και πώλησης μερισμάτων και τίτλων (στην περίπτωση συνεταιρισμών). **Η οικονομική βιωσιμότητα** του προγράμματος εξασφαλίζεται από τη δημιουργία ενός **συστήματος**

εσόδων που θα καλύπτουν τα λειτουργικά του έξοδα. Τα έσοδα μπορούν να συγκεντρώνονται μέσα από συμβατικές μεθόδους, όπως η καταβολή ενοικίων και συνδρομών (μελών συνεταιρισμών, ιδιοκτητών/τριων ακινήτων, κλπ.), αλλά και η ενοικίαση χώρων για εμπορικές χρήσεις ακόμη και σε τιμές αγοράς, ή, όπως στην περίπτωση του συνεταιρισμού La Borda, η συγκέντρωση και πώληση στατιστικών δεδομένων.

Αρχικό κεφάλαιο	
Φορέας του δημοσίου	
Περιφέρεια	ACER Regio Emilia
	La Borda
Δήμος	ACER Regio Emilia
	Bolsa de Vivienda, La Borda
Κεντρική κυβέρνηση	Empty Homes Community Grants
	LILAC
Προγράμματα της ΕΕ	VESZOL (Πρόγραμμα Employment and Social Innovation (‘EaSI’)
	CaLiCo
Χορηγίες και δωρεές	
Χορηγίες, επιχορηγήσεις και δωρεές	Empty Homes Community Grants
	LILAC
Δανεισμός	
Δανεισμός από εμπορικές τράπεζες	Empty Homes Community Grants
	LILAC
Δανεισμός από ηθικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα	La Borda
ΕΤΕ (δάνειο)	Bolsa de Vivienda
Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης (δάνειο)	Bolsa de Vivienda
Δανεισμός από φορείς ΚΑΛΟ	La Borda
Πώληση συνεταιριστικών μερισμάτων και τίτλων	
Έκδοση συμμετοχικών τίτλων (participatory titles)	La Borda
Αγορά συνεταιριστικών μερισμάτων	La Borda
Εσοδα	
Ενοικίαση εμπορικών χώρων συγκροτήματος σε τιμές αγοράς	La Borda,
Εισφορές ωφελούμενων (π.χ. ενοίκια, συνδρομές μελών συνεταιρισμού)	ACER Regio Emilia
	Bolsa de Vivienda
	Empty Homes Community Grants
	La Borda
	LILAC
Εισφορές ιδιοκτητών ακινήτων	ACER Regio Emilia (πληρωμή μία φορά με την σύναψη συμβολαίου ενοικίασης)
Συγκέντρωση και πώληση (σε ερευνητικούς φορείς) δεδομένων για ενεργειακή απόδοση κατοικιών	La Borda

Δυνατότητες με βάση το θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα

4.2

Η στεγαστική πολιτική των Δήμων στην Ελλάδα είναι εξαιρετικά περιορισμένη και αφορά κυρίως εστιασμένες προσπάθειες διασφάλισης της κατοικίας συγκεκριμένων ευπαθών ομάδων και της αστεγίας τους, καθώς και αντιμετώπισης επειγόντων στεγαστικών προβλημάτων, χωρίς εκτενή, σε εύρος και βάθος, χρόνο εφαρμογής. Οι εμπειρίες των Δήμων βέβαια διαφέρουν ανάλογα με τις υλοποιημένες προθέσεις άσκησης μιας τέτοιας τοπικής πολιτικής από τις εκάστοτε αιρετές διοικήσεις τους και τη σταθερή στελέχωσή τους με εξειδικευμένο στην πράξη ανθρώπινο δυναμικό διαφόρων ειδικοτήτων.

Από πλευράς θεσμικού πλαισίου, οι κατά τόπους προσπάθειες των Δήμων δεν αποκρυσταλλώνονται σε ένα αναγνωρίσιμο παράδειγμα ή μοντέλο τοπικής κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, παρά το γεγονός ότι η πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα εντάσσεται με όλες τις ιδιαιτερότητές της στο Νοτιο-Ευρωπαϊκό πρότυπο συστήματος

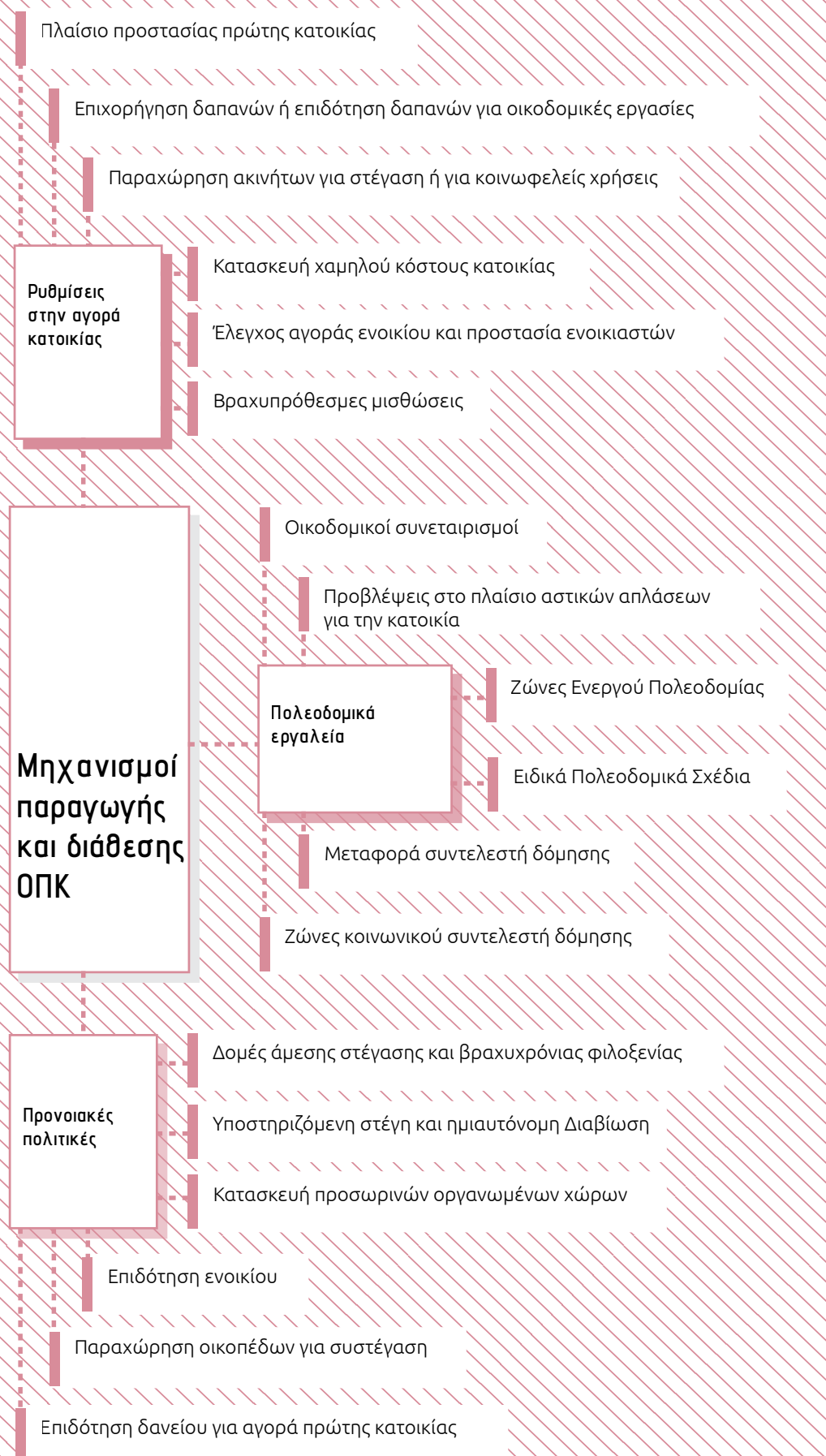
πρόνοιας, με κυρίαρχο ρόλο αυτών των δικτύων συγγένειας και αλληλεγγύης¹⁸. Υπάρχουν σημαντικά θεσμικά κενά (επιπέδων αρμοδιότητας και διακυβέρνησης) που ανακόπτουν τις επιχειρούμενες προσπάθειες. Αυτή η ελάχιστη ως προς την εμβέλειά της και μη-συγκρίσιμη δραστηριότητα μεταξύ των Δήμων εδράζεται στο πλήθος των συγκυριακών θεσμικών διατάξεων, οι οποίες έχουν προωθηθεί «εκ των άνω» για την κατά περίπτωση αντιμετώπιση πιεστικών στεγαστικών προβλημάτων. Στο παρελθόν, εξελίσσονταν παράλληλα και η επίσης περιορισμένη αλλά θεσμοθετημένη δραστηριότητα των φορέων κοινωνικής κατοικίας εθνικής κλίμακας (Υπ. Πρόνοιας, ΟΕΚ, ΔΕΠΟΣ). Λίγο πριν και κατά την περίοδο της κρίσης διαμορφώθηκαν νέα δεδομένα στην αγορά κατοικίας και των ενοικίων¹⁹ που συγκροτούν το δομικό - συστημικό στεγαστικό πρόβλημα της Ελλάδας, το οποίο απαιτεί πολυεπίπεδη θεσμική ρύθμιση και υπερβαίνει την προνοιακή αντιμετώπισή του.

Βασική παραδοχή είναι ότι η ανάπτυξη μιας ολοκληρωμένης τοπικής κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής προϋποθέτει βελτίωση αλλά και εμπλουτισμό της σχετικής νομοθεσίας για την προώθηση και εφαρμογή της. Αυτό προϋποθέτει αγκύρωση και ενεργοποίησή της σε μια ενιαία εθνική (δημόσια) κοινωνική πολιτική κατοικίας έτσι ώστε να εξοπλιστεί πλήρως σε όλο το δυνατό εύρος ανταπόκρισης στα σύγχρονα προβλήματα διασφάλισης στέγης για όλους και όλες που διαμένουν μόνιμα ή προσωρινά στη χώρα μας, συμβάλλοντας έτσι δυναμικά στην κοινωνική συνοχή, εντός του ανταγωνιστικού οικονομικού περιβάλλοντος στην κτηματαγορά, τη διαχείριση και παραγωγή ακινήτων κατοικίας, αλλά και με νέες διαδικασίες διακυβέρνησης, όπως διαμορφώνονται στη μετά την κρίση εποχή²⁰.

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Οι μηχανισμοί παραγωγής και διάθεσης κατοικίας διακρίνονται σε τρεις ευρύτερες κατηγορίες, καθεμία από τις οποίες χωρίζεται σε υπο-κατηγορίες:

- / προνοιακές πολιτικές κατοικίας, οι οποίες αφορούν ρυθμίσεις υπέρ διαφόρων κατηγοριών/ ομάδων δικαιούχων,
- / ρυθμίσεις της αγοράς κατοικίας που αφορούν στο ευρύτερο κοινωνικό σύνολο (φορολογικές ελαφρύνσεις, πλαίσιο κοινωνικών μισθώσεων κ.ά.),
- / εργαλεία πολεοδόμησης ή βελτίωσης του οικοδομικού αποθέματος.



Οι διατάξεις αποτιμώνται παρακάτω ως προς τη δυνατότητα συμβολής τους στο πλαίσιο διαμόρφωσης του πλαισίου προσφοράς οικονομικά προσιτής κατοικίας διαφορετικών κατηγοριών.

ΠΡΟΝΟΙΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

Τα τελευταία χρόνια αναπτύχθηκε μια **σειρά προνοιακών προγραμμάτων στήριξης ευάλωτων ομάδων** (πχ. άστεγων, προσφύγων, κλπ.), τα οποία ανήκουν στην κατηγορία της «Μεταβατικής στέγασης» και καταφέρνουν, περισσότερο ή λιγότερο επιτυχώς, να στηρίξουν τις ομάδες στόχου. Τα προγράμματα τα οποία φαίνεται να είναι τα πιο επιτυχημένα είναι αυτά που προέβλεπαν εξ αρχής συνδυασμό των δράσεων στέγασης με υποστηρικτικές δράσεις κοινωνικής ένταξης. Η τεχνογνωσία η οποία αποκτήθηκε από τον σχεδιασμό, τη διαχείριση και την υλοποίηση αυτών των προγραμμάτων (καινοτόμες μορφές χρηματοδότησης, καθορισμός ομάδων ωφελούμενων, τρόποι εντοπισμού και διάθεσης κατοικιών, κλπ.), καθώς και οι συνεργασίες που αναπτύχθηκαν ανάμεσα σε ποικίλους φορείς, αποτελούν ένα σημαντικό

κεφάλαιο για να τεθούν οι βάσεις για τη δημιουργία ενός συνολικότερου πλαισίου παραγωγής οικονομικά προσιτής κατοικίας. Τα περισσότερα από αυτά τα προγράμματα μπορούν να ενεργοποιηθούν τοπικά, έχουν όμως από τη φύση τους βραχυπρόθεσμο ορίζοντα δράσης.

Τα **προνοιακά προγράμματα επιδότησης ενοικίου** αποτελούν επίσης σημαντικό στοιχείο του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου, στοχεύουν στην «Πρόληψη», «Πολιτική για ιδιοκατοίκηση και ενοικίαση» και προσφέρουν στήριξη σε ευάλωτες ομάδες. Και αυτά όμως έχουν περιορισμένο χρονικό ορίζοντα, χωρίς να υποστηρίζεται μακροπρόθεσμα η διασφάλιση στέγης, αφού η επιδότηση λήγει με τη λήξη του προγράμματος.

Παλαιότερα προγράμματα επιδότησης δανείων για αγορά πρώτης κατοικίας και παραχώρησης οικοπέδων σε Ρομά και παλιννοστούντες ομογενείς αποτελούν σημαντικά παραδείγματα για τη σημασία των στεγαστικών πολιτικών για ευάλωτες ομάδες με στόχο την «Κοινωνική κατοικία & ένταξη» και την «Πολιτική για ιδιοκατοίκηση». Πρόβλημα αποτέλεσε η απουσία εφικτού πλαισίου αποπληρωμής των δανείων, στοιχείο το οποίο λειτούργησε διευκολυντικά στην εξασφάλιση κατοικίας για τις συγκεκριμένες ομάδες, σε επιχειρησιακό και πολιτικό επίπεδο έναντι των ζητούμενων στις τότε διαμορφωμένες κοινωνικές και οικονομικές συγκυρίες. Στην πράξη μετέθεσαν το πρόβλημα στο μέλλον, καθώς σήμερα ένα μεγάλο ποσοστό των τότε αποδεκτών βρίσκεται πάλι σε κίνδυνο αστεγίας.

Τα προγράμματα προνοιακής πολιτικής για την κατοικία, παρά τις αδυναμίες ή αστοχίες τους, όπως και τα παλαιότερα κρατικά προγράμματα στέγης (ΟΕΚ κ.λπ.) που καταργήθηκαν, παρέχουν το εύρος και τα απαραίτητα στοιχεία από τα οποία πρέπει να απαρτίζεται μια ολοκληρωμένη κοινωνική πολιτική κατοικίας: κριτήρια ανάδειξης αποδεκτών, θεσμοθετημένη διαδικασία απόδοσης στεγαστικής αρωγής, στοχευόμενο ή συγκεκριμένα διαμορφωμένο κτιριακό απόθεμα, πλαίσιο χρηματοδότησης, διοικητική δομή και ορισμός φορέα διαχείρισης, μηχανισμοί υλοποίησης.

Με βάση αυτά τα προγράμματα, που λειτουργούν ως κατανοητά και θεσμικά εφικτά «παραδείγματα» κοινωνικής πολιτικής κατοικίας, θα μπορούσαν να δημιουργηθούν νέα – όχι μόνο βραχυπρόθεσμα αλλά και μεσο-μακροπρόθεσμα – προγράμματα τα οποία να στοχεύουν σε πληθυσμιακές ομάδες που έχουν αυξημένες ανάγκες υποστήριξης στέγης τα τελευταία χρόνια με την έννοια της διασφάλισης οικονομικά προσιτής κατοικίας.

ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Στην κατηγορία αυτή εντάχθηκαν κυρίως θεσμικές διατάξεις και πολιτικές που στοχεύουν στην «Πρόληψη» και στην «Πολιτική για ιδιοκατοίκηση & ενοικίαση», συμβάλλοντας έτσι έως έναν βαθμό στη μη απώλεια ή στην απόκτηση κατοικίας. Τέτοιου είδους ρυθμίσεις θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν και για την παροχή κινήτρων σε ιδιώτες ιδιοκτήτες, ώστε οι τελευταίοι να παραχωρήσουν τα διαμερίσματά τους στο πρόγραμμα ΟΠΚ. Τέτοια κίνητρα περιλαμβάνουν, για παράδειγμα, την αναβάθμιση κατοικιών μέσω του προγράμματος Εξοικονομώ κατ' οίκον ή ενδεχομένως στο πλαίσιο δυναμικών προγραμμάτων ανάπλασης ευρύτερων συνόλων κατοικίας, ή φοροαπαλλαγές για δαπάνες επισκευής. Οι περισσότερες από τις ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται σε αυτή την κατηγορία μπορούν να ενεργοποιηθούν για βραχυπρόθεσμες αλλά και μεσο-μακροπρόθεσμες δράσεις, ενώ θα μπορούσαν να ενισχυθούν θεσμικά με τη ρητή συμπλήρωση του όρου 'οικονομικά προσιτή κατοικία' στο νομοθετικό πλαίσιο.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ

Τα πολεοδομικά εργαλεία αναφέρονται κυρίως σε στεγαστικές πολιτικές για την ιδιοκατοίκηση & ενοικίαση, την αστική αναζωογόνηση και ανάπτυξη και την κοινωνική κατοικία. Το θεσμικό πλαίσιο προβλέπει συνήθως σύνθετες διαδικασίες, με πολλούς εμπλεκόμενους φορείς τοπικής και εθνικής εμβέλειας. Επίσης, πρόκειται για εργαλεία τα οποία είτε παραμένουν ανενεργά, ή απαιτούνται πρόσθετες νομικές ρυθμίσεις και εκσυγχρονισμό διατυπώσεων με νέους ρητούς όρους για την οικονομικά προσιτή κατοικία, για την ουσιαστική ενεργοποίησή τους στο πλαίσιο μιας συνολικής στεγαστικής πολιτικής (λ.χ. οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί). Εξχωρίζουν ωστόσο, τα νέα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια που με όλες τις θεσμοθετημένες διευκολύνσεις επιταχυμένης προώθησης – υλοποίησης που τα συνοδεύουν, αποτελούν την εισαγωγή ενός νέου «παραδείγματος» αστικής ανάπτυξης στην εθνική πολεοδομική νομοθεσία που αναμένεται να κινητοποιήσει επενδύσεις και στον τομέα του οικιστικού αποθέματος, τόσο με ανακαινίσεις όσο και τη δημιουργία νέων μονάδων. Οι ρυθμίσεις αυτές προτείνονται να σχεδιαστούν για να ενεργοποιηθούν για μεσο- μακροπρόθεσμες δράσεις, παράλληλα με πολιτικές αστικής αναζωογόνησης των Δήμων.

Τα χρηματοοικονομικά εργαλεία που αναλύθηκαν σε αυτή την κατηγορία αναφέρονται σε «Πολιτικές για την ιδιοκατοίκηση & την ενοικίαση» και «την κοινωνική κατοικία και ένταξη». Τα εργαλεία αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη συγκρότηση ενός αποθέματος ΟΠΚ, κατά κύριο λόγο μέσω μακροπρόθεσμης ενοικίασης ιδιωτικών ακινήτων, αξιοποίησης κενών/εγκαταλειμμένων ιδιωτικών ακινήτων ή αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου και των κοινωφελών ιδρυμάτων. Ειδικά οι Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) μπορούν να χρησιμοποιηθούν είτε για την παραγωγή νέων μονάδων οικονομικά προσιτής κατοικίας, είτε για προγράμματα αστικής αναζωογόνησης περιοχών κατοικίας με πρόβλεψη εξασφάλισης και οικονομικά προσιτής κατοικίας. Τα περισσότερα από αυτά μπορούν να ενεργοποιηθούν τοπικά για βραχυχρόνιες αλλά και για μεσο-μακροπρόθεσμες δράσεις, παράλληλα με πολιτικές αστικής αναζωογόνησης των Δήμων.

ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Οι εμπλεκόμενοι φορείς χωρίστηκαν σε τέσσερις μεγάλες κατηγορίες.

Η πρώτη περιλαμβάνει του φορείς του κεντρικού κράτους. Τέτοιοι φορείς στην Κεντρική Διοίκηση έχουν αρμοδιότητες για (α) φοροαπαλλαγές, κίνητρα, δημόσια περιουσία, κοινωφελείς περιουσίες και κληροδοτήματα (Υπουργείο Οικονομικών) ή (β) πολιτικές αναπλάσεων, προδιαγραφές και κανονισμούς για την κατοικία, ενεργειακή αναβάθμιση, πολεοδομική νομοθεσία (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας). Επίσης, πολλοί από αυτούς έχουν υπό την εποπτεία τους οργανισμούς, όπως Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Οικογενειακής Πολιτικής και Ισότητας των Φύλων (Υπουργείο Οικονομικών) και το Τμήμα Κοινωνικών Πολιτικών Στέγασης (Υπουργείο Εργασίας), οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για πολιτικές στέγασης για συγκεκριμένες ομάδες, όπως οι γυναίκες-θύματα έμφυλης βίας και οι άστεγοι.

Η δεύτερη κατηγορία αναφέρεται σε φορείς τοπικής εμβέλειας (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, Περιφέρειες, Δήμοι, κλπ.). Το θεσμικό

πλαίσιο για τις αρμοδιότητες αυτών των φορέων διαμορφώνεται κυρίως (αλλά όχι αποκλειστικά) από το Πρόγραμμα Καλλικράτης (Ν 3852/2010) και από τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν 3463/2006). Εστιάζοντας στους Δήμους, παρατηρούμε πως οι αρμοδιότητές τους είναι περιορισμένες, εμφανίζονται σποραδικά στους διαφορετικούς τομείς αρμοδιότητάς τους και έχουν διαμορφωθεί αθροιστικά και συγκυριακά. Ωστόσο, συνδυαστικά θα μπορούσαν να ενεργοποιηθούν προκειμένου να αναπτυχθεί ένα πρόγραμμα οικονομικά προσιτής κατοικίας σε τοπική κλίμακα, με ποιοτικούς όρους αλλά διαβαθμισμένη ένταση και εύρος. Η προσπάθεια αυτή μπορεί να διευκολυνθεί και να ενισχυθεί από τις αρμοδιότητες της Μητροπολιτικής Περιφέρειας αλλά και ενδεχόμενες νέες αρμοδιότητες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

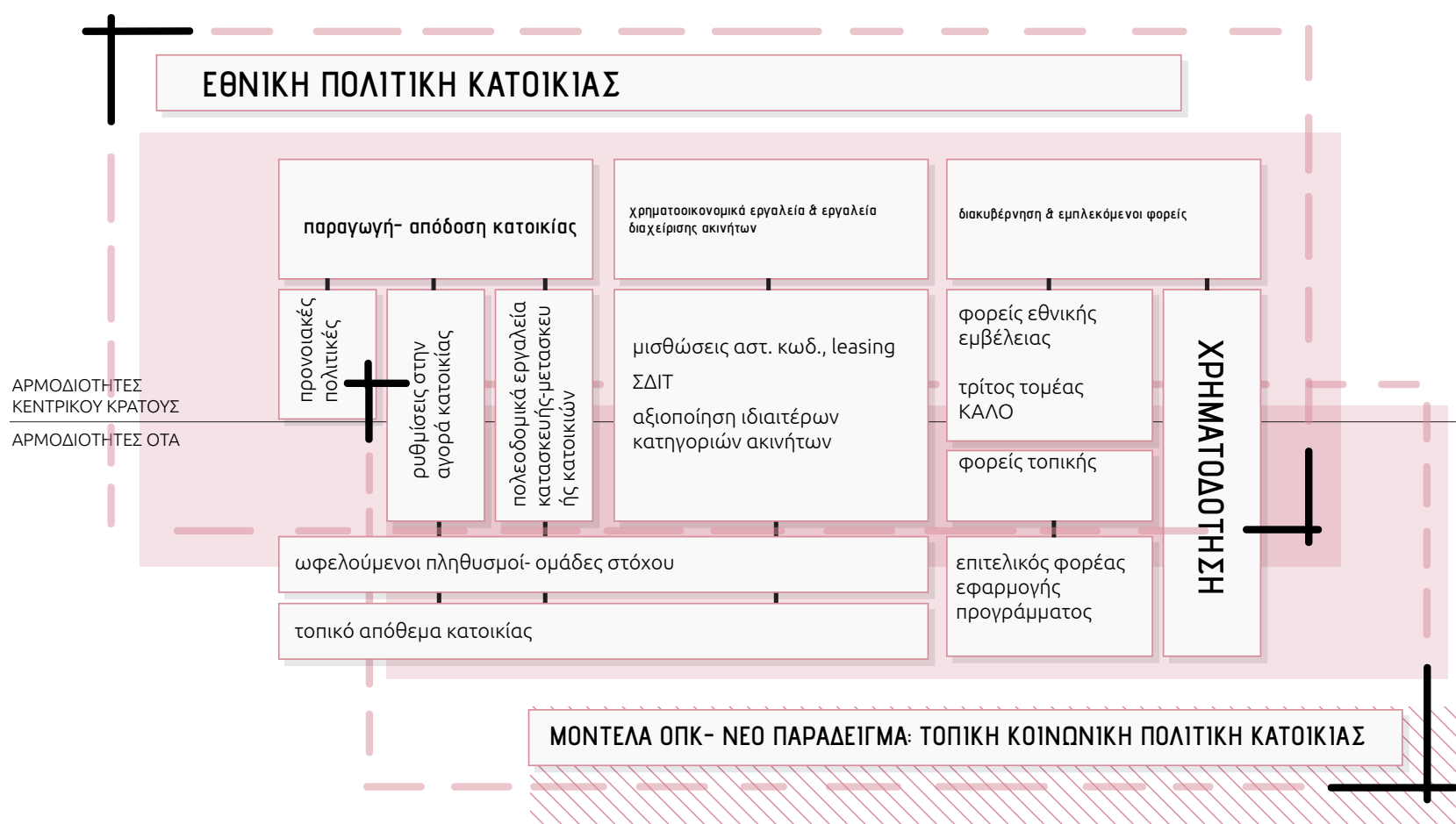
Μέρος της ανάλυσης επικεντρώθηκε, επίσης, σε φορείς που έχουν καταργηθεί, όπως ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας και η ΔΕΠΟΣ. Με βάση την καταγραφή και ανάλυση των αρμοδιοτήτων τους έγινε εμφανές

πως τέτοιοι φορείς διαδραμάτισαν κεντρικό ρόλο στην οργάνωση και διαχείριση στεγαστικών πολιτικών σε περιόδους κρίσιμες, όπου υπήρχε ανάγκη κάλυψης στέγασης για πολλές ευάλωτες ομάδες, παρέχοντας σημαντικά στοιχεία της απαραίτητης επιχειρησιακής οργάνωσης για τον σκοπό αυτό.

Τέλος, η τέταρτη κατηγορία φορέων που αναλύθηκε ήταν τα Νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, όπως οι αστικοί συνεταιρισμοί, τα σωματεία και οι φορείς ΚΑΛΟ (πχ. ΚΟΙΝΣΕΠ). Οι φορείς αυτοί θα μπορούσαν να συνεργαστούν με φορείς τοπικής εμβέλειας και να συμμετέχουν σε σχήματα διακυβέρνησης πολιτικών για την ΟΠΚ με διαφορετικούς τρόπους. Ενδεικτικά, αξίζει να αναφερθεί ότι τα τελευταία χρόνια άρχισε να αναπτύσσεται το θεσμικό πλαίσιο που υποστηρίζει τους φορείς ΚΑΛΟ. Το πλαίσιο αυτό ήδη προσφέρει κάποιες δυνατότητες συμμετοχής των φορέων αυτών σε σχήματα συνεργασίας με ΟΤΑ ή διαχείρισης ακινήτων, ωστόσο, χρειάζεται επέκτασή του και ωρίμανση του πεδίου.

Συμπερασματικά, υπάρχει ποικιλία φορέων με (άμεσες ή έμμεσες) αρμοδιότητες σχετικά με τη στέγαση και την κατοικία αλλά ταυτόχρονα υπάρχει μια πολυδιάσπαση αρμοδιοτήτων.

Το νομοθετικό πλαίσιο καλύπτει ένα ευρύ φάσμα κανόνων δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου, ώστε να καταδεικνύεται κατά περίπτωση η ευχέρεια αξιοποίησης των σχετικών διατάξεων για τον σχεδιασμό αποτελεσματικών διαδικασιών παραγωγής και διάθεσης οικονομικά προσιτής κατοικίας, αλλά και οι διάφοροι νομοθετικοί περιορισμοί και τα νομοθετικά κενά που ενδεχομένως δυσχεραίνουν την εύρεση αποτελεσματικών λύσεων για τον σκοπό αυτό.



Η έλλειψη ειδικών νομοθετικών διατάξεων σχετικά με την «οικονομικά προσιτή κατοικία» καθιστά εκ των πραγμάτων ελλιπές το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο, καθώς η θέσπιση ειδικών κανόνων για την ανάπτυξη συγκεκριμένων μοντέλων ΟΠΚ ασφαλώς θα μπορούσε να επιλύσει πολλά ζητήματα τόσο από νομική όσο και από πρακτική άποψη.

Ωστόσο, αυτό δεν σημαίνει ότι το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο δεν μπορεί να αξιοποιηθεί επαρκώς για την ανάπτυξη τέτοιου είδους πρωτοβουλιών. Με βάση τις κείμενες διατάξεις παρέχονται αρκετά εργαλεία για την αντιμετώπιση κρίσιμων ζητημάτων, όπως είναι η δημιουργία αποθέματος κατοικιών, η παροχή κινήτρων στους εμπλεκόμενους ιδιώτες, η διαχείριση των ακινήτων και οι συμβατικές δεσμεύσεις μεταξύ των εμπλεκόμενων.

Πρέπει να επισημανθεί ότι η υιοθέτηση συγκεκριμένων λύσεων σε συνάρτηση με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο επηρεάζεται δραστικά από τους κύριους στόχους και τα βασικά χαρακτηριστικά της εκάστοτε σχεδιαζόμενης δράσης. Υπό την έννοια αυτή, η εκμετάλλευση ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας διαφέρει ουσιωδώς από την αξιοποίηση για παρεμφερείς σκοπούς της περιουσίας που ανήκει στο Δημόσιο ή σε ΝΠΔΔ, ΟΤΑ κλπ. Επίσης, ο καθορισμός των χαρακτηριστικών των ωφελουμένων/ αποδεκτών του προγράμματος προσιτής κατοικίας και η εκτίμηση των στεγαστικών τους αναγκών και των κριτηρίων ανάδειξης τους αποτελούν παράγοντες που καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό και το κανονιστικό πλαίσιο πιθανών προγραμμάτων ΟΠΚ, με δεδομένο πως, για παράδειγμα, η άνευ ανταλλάγματος

παραχώρηση κατοικίας διαφέρει σημαντικά από την εξασφάλιση κατοικίας έναντι οικονομικά προσιτού μισθώματος, τόσο ως προς την δικαιολογητική της βάση όσο και ως προς την κανονιστική και νομοθετική της ρύθμιση.

Εξάλλου, αποφασιστικό παράγοντα για την υιοθέτηση συγκεκριμένων προτάσεων για την ΟΠΚ αποτελεί και το βραχυπρόθεσμο ή μακροπρόθεσμο των επιδιωκόμενων αποτελεσμάτων. Από την άποψη αυτή, θα μπορούσε να υποστηριχθεί, για παράδειγμα, ότι, όπως προκύπτει από τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, τα παλιότερα πολεοδομικά εργαλεία για την παραγωγή οικονομικά προσιτής κατοικίας δεν είναι εύκολο να επιφέρουν άμεσα αποτελέσματα, εξαιτίας των εξαιρετικά χρονοβόρων διαδικασιών του πολεοδομικού σχεδιασμού. Τα νέα πολεοδομικά εργαλεία (ΕΠΣ) επιδιώκουν μεν να επιφέρουν σημαντικό αποτέλεσμα ως προς την παραγωγή και ανακαίνιση αποθέματος κατοικιών σε μεσο-μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα, δεν συνιστούν ωστόσο ακόμη ευρέως κατανοητό παράδειγμα με αναγνωρίσιμα αποτελέσματα στην παραγωγή κατοικίας και προϋποθέτουν δυναμικές διαδικασίες ενεργοποίησης φορέων του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα που έχουν συχνά αποδειχτεί δύσκολες.

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Περαιτέρω, οι ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις σχετικά με την κοινωνική κατοικία ασφαλώς παρέχουν χρήσιμα εργαλεία σχετικά με διάφορες ουσιώδεις παραμέτρους, όπως είναι, ενδεικτικά, η θέσπιση κριτηρίων για την ένταξη σε προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, η πρόβλεψη συγκεκριμένων δεσμεύσεων για τους ωφελούμενους κ.α. Ωστόσο, οι περισσότερες από τις ήδη εφαρμοσθείσες διατάξεις περί κοινωνικής κατοικίας μάλλον

στοχεύουν στην εφαρμογή στεγαστικών πολιτικών προνοιακού χαρακτήρα, οι οποίες διευκολύνουν τη στέγαση είτε μέσω επιδότησης των ωφελούμενων είτε με τη δημιουργία και παροχή αυτοτελών συγκροτημάτων κατοικιών. Ωστόσο, οι λύσεις αυτές δεν δημιουργούν απαραίτητα απόθεμα ακινήτων, τα οποία είναι πιο προσιτά από οικονομική άποψη ή διασφαλίζουν ασφαλή και διαρκή στέγη για τους ωφελούμενους.

ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ως βασικό συμπέρασμα από την έρευνα του θεσμικού και νομοθετικού πλαισίου συνάγεται ότι η **εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας που ανήκει σε ιδιώτες (φυσικά ή νομικά πρόσωπα), μέσω ενός πλέγματος αστικών συμβάσεων κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ιδιωτικού δικαίου σχετικά με τη μίσθωση και διαχείριση ακινήτων** προσιδιάζει περισσότερο στην έννοια και τους στόχους των προγραμμάτων «οικονομικά προσιτής κατοικίας».

Κατ' αρχάς, με τον τρόπο αυτό **μπορεί να τεθεί σε άμεση αξιοποίηση ακίνητη περιουσία που ήδη υφίσταται** και είναι πρόσφορη για εκμετάλλευση (π.χ. διαμερίσματα ιδιωτών) και να δημιουργηθεί σχετικά σύντομα ένα αξιόλογο απόθεμα κατοικιών, χωρίς τη μεσολάβηση χρονοβόρων διοικητικών διαδικασιών. Περαιτέρω, η συμβατική ελευθερία που χαρακτηρίζει τις σχέσεις μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή παρέχει τη **δυνατότητα διαμόρφωσης συμβατικών όρων με αρκετά μεγάλη ευελιξία και ελαστικότητα**, ώστε να επιτευχθούν τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα.

Οι πρακτικές προγραμμάτων όπως το

ESTIA και το HELIOS, αλλά και πολλά από τα μοντέλα των Social Rental Agencies διαφόρων ευρωπαϊκών χωρών βασίζονται εν πολλοίς σε τέτοιου είδους συμβατικές ρυθμίσεις, χρησιμοποιώντας ως κύριο εργαλείο το δικαίο της μίσθωσης. Ασφαλώς και στην παραπάνω περίπτωση υφίστανται προβλήματα και αδυναμίες.

Κύριος στόχος των ερευνώμενων δράσεων είναι η εξασφάλιση κατοικίας έναντι οικονομικά προσιτού (affordable) ανταλλάγματος. Ωστόσο, **η έλλειψη θεσμοθετημένων μηχανισμών υπολογισμού της εμπορικής αξίας των κατοικιών καθιστά αντιστοίχως προβληματικό τον ακριβή τρόπο διαμόρφωσης του χαμηλού μισθώματος**.

Επίσης, προβληματική μπορεί να αποβεί η συμβατική επιβολή περιορισμών στο δικαίωμα του εκμισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση ή να παραιτηθεί από το δικαίωμα αναπροσαρμογής του μισθώματος, υπό την έννοια ότι τέτοιοι όροι (αναλόγως βέβαια των πραγματικών περιστατικών της κάθε περίπτωσης) δεν αποκλείεται να κριθούν ως καταχρηστικοί κατά τον δικαστικό τους έλεγχο.

ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ

Η περίπτωση των οικοδομικών συνεταιρισμών στο ισχύον νομοθετικό πλαίσιο προσομοιάζει την περίπτωση **Συνεταιριστικής Κατοικίας**, όπως εμφανίζεται στο διεθνές σκηνικό από πλευράς συγκρότησης μετοχικού κεφαλαίου που αντιστοιχεί και σε κτιριακό απόθεμα. Όμως, η γεωγραφική και χωρική αναφορά στο εθνικό πλαίσιο ανταποκρίνεται σε συνθήκες, κατανοήσεις και ζητούμενα όσον αφορά στη στέγη παλαιότερης κοινωνικής και οικονομικής συγκυρίας στη χώρα μας (εκτός σχεδίου πολεοδόμηση, παραγωγή νέου αποθέματος εντοπισμένου σε μία θέση, κ.ά.) και δεν μπορεί με τις ισχύουσες διατυπώσεις να καλύψει το απαραίτητο πλαίσιο για ένα μοντέλο ΟΠΚ.

Η συνεταιριστική κατοικία θα μπορούσε βέβαια να **υιοθετηθεί ως μέσο δημιουργίας κοινωνικής κατοικίας**, κάτι τέτοιο όμως **θα βασιζόταν πρωτίστως στην ιδιωτική πρωτοβουλία των μελών του συνεταιρισμού** και κατ' επέκταση στην ενημέρωση και ευαισθητοποίηση του κοινού σε σχέση με την ΟΠΚ, αλλά και στην ύπαρξη κινήτρων (φορολογικές απαλλαγές κλπ.). Με βάση τη νομική αυτοτέλεια και το αυτοδιοίκητο του συνεταιρισμού, καθώς και την ελευθερία των μελών του να συνεταιρίζονται και να διαθέτουν ελεύθερα την περιουσία τους, είναι επίσης αναγκαίο να διερευνηθεί το πλαίσιο (κανονιστικό-συμβατικό) με το οποίο

οι συνεταιρισμοί αυτοί θα μπορούσαν να συμπράξουν με έναν επισπεύδοντα φορέα ΟΠΚ ή/και να τεθούν υπό τη στενότερη διαχειριστική εξουσία/εποπτεία/έλεγχό του, στο πλαίσιο συγκεκριμένου προγράμματος παραγωγής ΟΠΚ.

Όσον αφορά τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς θα μπορούσε ακόμη να προταθεί **αναθεώρηση των σχετικών διατάξεων στην κατεύθυνση σύμπραξης ιδιοκτητών διάσπαρτων ακινήτων στον αστικό ιστό**, από πλευράς εθνικής πολιτικής για την κοινωνική πολιτικής κατοικίας και εν γένει για την αστική αναζωογόνηση των ελληνικών πόλεων.

Περαιτέρω, το οικείο νομοθετικό πλαίσιο, παρέχει την ευχέρεια σε δημόσιους φορείς, όπως είναι οι ΟΤΑ, να παραχωρούν ακίνητη περιουσία τους για κοινωνοφελείς σκοπούς. Η δικαιολογητική βάση τέτοιου είδους παραχωρήσεων δεν μπορεί να τεθεί εν αμφιβόλω όταν πρόκειται για δωρεάν παραχώρηση στέγης σε ευπαθείς ομάδες, όπως προκύπτει από διάφορες σχετικές δράσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω. Ωστόσο, η παροχή στέγης έναντι οικονομικού ανταλλάγματος (έστω και χαμηλότερου του εκάστοτε ισχύοντος στην αγορά ακινήτων) ενδεχομένως θα μπορούσε να γεννήσει αμφιβολίες στα αρμόδια αποφασιστικά όργανα σχετικά με τον αμιγώς κοινωνοφέλη χαρακτήρα τέτοιων δράσεων. Πιθανή νομοθετική ρύθμιση με την οποία θα εντασσόταν και ρητώς η έννοια της «οικονομικά προσιτής κατοικίας» - η οποία δεν είναι ευρέως κατανοητή - στην ευρύτερη έννοια της κοινωνικής κατοικίας, ως επιμέρους έκφανσης της κοινωνικής πολιτικής που ασκείται σε τοπικό επίπεδο, ενδεχομένως θα έκαμπε τέτοιου είδους εμπόδια στην παραχώρηση ακινήτων εκ μέρους ΝΠΔΔ και ΟΤΑ για την αξιοποίησή τους στα πλαίσια προγραμμάτων ΟΠΚ.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, τα εργαλεία που παρέχονται με βάση τις κείμενες διατάξεις σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως ανεπαρκή σε βαθμό που να δυσχεραίνουν ουσιαδώς την εκτέλεση δράσεων για την προώθηση της οικονομικά προσιτής κατοικίας. Ωστόσο, η έλλειψη ειδικών διατάξεων για την οικονομικά προσιτή κατοικία καθιστά αρκετά σύνθετο τον σχεδιασμό τέτοιου είδους εγχειρημάτων με βάση το πλέγμα των διατάξεων που περιγράφεται στην παρούσα ενότητα της μελέτης.

ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ

- 1 HIFIS (<https://www.canada.ca/en/employment-social-development/programs/homelessness/hifis.html>)
- 2 Σιατίτσα, Δ. (2019) *Που ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: Επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές*. Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ Παράρτημα Ελλάδας. σ. 64-66.
- 3 Βλ. επίσης UN Human Rights Council (2017) Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context Mission to Portugal. United Nations General Assembly. Διαθέσιμο στο: <https://tinyurl.com/y82avzjo> [Πρόσβαση: 12/07/20].
- 4 <https://tinyurl.com/y8vo2v79>
- 5 <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-07-08/housing-law-in-portugal-to-slow-gentrification>
- 6 Ο.π.
- 7 <https://habitatge.barcelona/en/housing-services/problems-paying-your-home>
- 8 <https://habitatge.barcelona/en/services-grants/renovation>
- 9 <https://habitatge.barcelona/en/services-grants/loss-housing>
- 10 <https://habitatge.barcelona/en/housing-services/problems-paying-your-home/energy-rights>
- 11 Η επιτροπή αποτελείται από εκπροσώπους ηθικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, συνεταιρισμών κατοικίας και της δημοτικής αρχής και στοχεύει στη διευκόλυνση της επικοινωνίας μεταξύ των ενδιαφερόμενων φορέων για την ενίσχυση στεγαστικών συνεταιριστικών εγχειρημάτων στην πόλη.
- 12 <https://www.ohb.cat>
- 13 Eurostat Census Hub, Census 2011
- 14 <http://self-help-housing.org/>
- 15 Mullins, D. and Sacranie, H. (2015) BUILDING A LEGACY: THE IMPACT OF EMPTY HOMES COMMUNITY GRANTS PROGRAMME IN THE NORTH EAST AND YORKSHIRE AND HUMBERSIDE. WP3. Housing and Communities Research Group. University of Birmingham, UK.
- 16 Ο.π.
- 17 <https://www.ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity>
- 18 Allen J., Barlow J., Leal J., Maloutas T. and Padovani L. (2004), Housing and welfare in Southern Europe, Oxford: Blackwell.
- 19 Αράπογλου Β., Μαλούτας Θ. και Σιατίτσα, Δ. (2019) "Κενές κατοικίες: ένας πόρος για την κοινωνική πολιτική κατοικίας και την τοπική ανάπτυξη στην Αθήνα", άρθρο στο ειδικό αφιέρωμα Σιατίτσα, Δ. (επιμ.) "Συλλογικές διαδικασίες παρέμβασης στην κατοικία και τη γειτονιά", περιοδικό Γεωγραφίες, τ33.
- 20 Εμμανουήλ, Δ. (2006) Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: οι διαστάσεις μιας απουσίας, Επιθεώρηση κοινωνικών ερευνών, τ.120:3-35

5 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Η ενότητα συνθέτει τα συμπεράσματα της μελέτης με σκοπό την διαμόρφωση μίας δέσμης προτάσεων για την υιοθέτηση τοπικών πολιτικών προσιτής κατοικίας στη Θεσσαλονίκη.

Συνθέτοντας τα συμπεράσματα της μελέτης με σκοπό την διαμόρφωση μίας δέσμης προτάσεων για την υιοθέτηση τοπικών πολιτικών προσιτής κατοικίας, πρέπει να επισημανθεί ότι η εφαρμογή «μοντέλων» με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά προϋποθέτει την υιοθέτηση μίας ευρύτερης τοπικής στρατηγικής και μιας νέας κοινωνικής πολιτικής για την κατοικία. Στο πλαίσιο αυτό, κρίνεται αναγκαία η διευρυμένη (σε σχέση με το παρελθόν) θεώρηση της κοινωνικής στέγασης, ώστε να ενταχθεί σε αυτήν η καινοφανής για την ελληνική κοινωνική πραγματικότητα και έννομη τάξη έννοια της «οικονομικά προσιτής κατοικίας», έννοια που γειτνιάζει μεν, αλλά δεν ταυτίζεται με αυτή της κοινωνικής κατοικίας, τουλάχιστον όπως η τελευταία έχει οριοθετηθεί μέχρι σήμερα μέσω των νομοθετικών κανόνων και στεγαστικών προγραμμάτων.

Σε αυτή την κατεύθυνση, πρέπει να αποσαφηνιστεί ότι η έννοια του «μοντέλου» οικονομικά προσιτής κατοικίας είναι ευρύτερη από την έννοια των διαφόρων επιμέρους «σχημάτων», δράσεων ή προγραμμάτων ΟΠΚ που ενδεχομένως θα υλοποιηθούν στο πλαίσιο συγκεκριμένων πρωτοβουλιών-πολιτικών που πρόκειται να υιοθετηθούν από τους αρμόδιους φορείς (ΟΤΑ, ΑΑΕ/ΟΤΑ κ.α.). Συγκεκριμένα, τα διάφορα πιθανά σενάρια υλοποίησης προγραμμάτων ΟΠΚ μπορούν, ως προς τους ειδικούς όρους που τα διέπουν, να ποικίλουν και να διαφέρουν μεταξύ τους σε συνάρτηση με διάφορους παράγοντες, όπως τα χαρακτηριστικά των αποδεκτών και τα κριτήρια ένταξης τους, η έκταση και πηγές της χρηματοδότησης, το υπό εκμετάλλευση απόθεμα ακινήτων, ο ακριβής τρόπος διαχείρισης των ακινήτων που θα χρησιμοποιηθούν ως κατοικίες κλπ. Ως εκ τούτου,

οι προτάσεις για την υιοθέτηση συγκεκριμένων «μοντέλων» (ή «σχημάτων», «δράσεων», κ.ο.κ.) οικονομικά προσιτής κατοικίας εστιάζουν στον σχεδιασμό ενός συνολικού μηχανισμού, στην κατεύθυνση μιας ολοκληρωμένης (τοπικής) στεγαστικής πολιτικής, στο πλαίσιο της οποίας θα είναι εφικτή η εκπόνηση προγραμμάτων ΟΠΚ.

Οι όροι αυτών των επιμέρους προγραμμάτων δύναται να ποικίλουν, να εναλλάσσονται και να προσαρμόζονται ανάλογα με τους εκάστοτε τιθέμενους στόχους και τις ανάγκες κάθε επιμέρους δράσης.

Στις παραγράφους που ακολουθούν, οι κατευθύνσεις και προτάσεις αυτές διαρθρώνονται ακολουθώντας μια σειρά ερωτημάτων, με βάση τα οποία αναπτύσσονται δυνατότητες, μεθοδολογίες και εργαλεία εφαρμογής, καθώς και εναλλακτικά σενάρια:

1. Τι σχήματα/μοντέλα ΟΠΚ δύναται να εφαρμοστούν στη Θεσσαλονίκη και με ποιές λειτουργίες και περιεχόμενο;
2. Ποιες κοινωνικές ομάδες είναι δυνητικοί αποδέκτες των προγραμμάτων αυτών, με τι κριτήρια θα επιλέγονται συγκεκριμένα άτομα/νοικοκυριά και ποιοι οι όροι της συμμετοχής τους;
3. Που πρέπει να εστιάσουν οι προσπάθειες για τη δημιουργία αποθέματος ΟΠΚ στην πόλη, ποιά η βασική «δεξαμενή» αυτού του αποθέματος και πως δύναται να ενεργοποιηθεί;
4. Ποιοι φορείς θα τα σχεδιάσουν, θα τα υλοποιήσουν, θα τα διαχειρίζονται, μέσα από ποια σχήματα συνεργασίας και πλαίσιο διακυβέρνησης, με τι χρηματοοικονομικά εργαλεία και ποιες βασικές πηγές χρηματοδότησης;
5. Τι πρόσθετες, συμπληρωματικές ή παράλληλες δράσεις και πολιτικές απαιτούνται και πως τα προτεινόμενα μοντέλα θα υποστηριχθούν και αναπτυχθούν περαιτέρω;

Τι; Οι προτάσεις

5.1

Το ελληνικό πλαίσιο χαρακτηρίζεται από ιδιαιτερότητες, όπως η μεγάλη έκταση της ιδιοκατοίκησης, αλλά και το μεγάλο διαθέσιμο απόθεμα που ανήκει σε μικρο-ιδιοκτήτες, το έλλειμα στεγαστικών ακινήτων που να ανήκουν σε δημόσιους, δημοτικούς ή μη-κερδοσκοπικούς φορείς, την απουσία επαγγελματοποιημένων υπηρεσιών μίσθωσης ακινήτων, την απουσία ανεπτυγμένης πολιτικής κοινωνικής κατοικίας, κλπ. Λαμβάνοντας υπόψη αυτές τις ιδιαιτερότητες, από την έρευνα των καινοτόμων και αποτελεσματικών πρακτικών που εφαρμόζονται στο εξωτερικό, την εμπειρία των υλοποιούμενων στην Ελλάδα στεγαστικών προγραμμάτων, αλλά και τη μελέτη του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου, ξεδιπλώνεται μια «βεντάλια» σχημάτων/μοντέλων και τρόπων με τους οποίους μπορούν να αναπτυχθούν στεγαστικά προγράμματα, δράσεις, παρεμβάσεις και πολιτικές σε τοπικό επίπεδο προκειμένου να εξασφαλιστεί η πρόσβαση σημαντικού αριθμού ανθρώπων σε οικονομικά προσιτή και αξιοπρεπή στέγη.

Οι προτάσεις διαρθρώνονται συνοπτικά ως εξής:

1. Ανάπτυξη Υπηρεσιών Κοινωνικής Μίσθωσης

- / με άμεση μίσθωση/απόκτηση δεξαμενής ακινήτων και υπεκμίσθωση
- / με διαμεσολάβηση για συμβόλαιο ενοικίασης μεταξύ ιδιωτών και ωφελουμένων

- / με συμπράξεις με μη-κερδοσκοπικούς παρόχους ΟΠΚ

2. Συμπράξεις/Τοπικά σύμφωνα-συνμμαχίες με τρίτους, π.χ. φορείς ΚΑΛΟ, μη-κερδοσκοπικές οργανώσεις, το Πανεπιστήμιο στην περίπτωση φοιτητών/τριών, το Κέντρο Κοινωνικής Πρόνοιας για ΑΜΕΑ, φορείς για ηλικιωμένους, κ.ο.κ.

- / Ενεργοποίηση εμπλεκόμενων/ενδιαφερόμενων φορέων
- / Δράσεις υποστήριξης για την ανάπτυξη του πεδίου: υποστήριξη της δημιουργίας φορέων ΚΑΛΟ και

μη-κερδοσκοπικών παρόχων ΟΠΚ

- / Ανάπτυξη κατάλληλου/υποστηρικτικού θεσμικού πλαισίου (αξιοποιώντας συνθετικά το υφιστάμενο) και εργαλείων χρηματοδότησης

3. Ενεργοποίηση της κοινωνίας & ενθάρρυνση σχημάτων κοινωνικής υποστήριξης και αλληλεγγύης στον τομέα της κατοικίας

- / αποσαφήνιση της έννοιας της οικονομικά προσιτής κατοικίας στο ελληνικό και τοπικό πλαίσιο και ανάπτυξη «κοινού λεξιλογίου»

- / καλλιέργεια αντίστοιχης "κουλτούρας" για την ενθάρρυνση πρωτοβουλιών αλληλέγγυας στέγης (διαγενεακή στέγαση π.χ. για φοιτητές, σχήματα αντιστοιχίας π.χ. για αποφυλακισμένους)

- / ανάπτυξη πλατφόρμας για τη διευκόλυνση των παραπάνω, ενδεχομένως διαμεσολάβηση και παρακολούθηση

4. Κατασκευή/ανακατασκευή κατοικιών προς διάθεση ως ΟΠΚ, προσομοιάζοντας το πρότυπο των CLT και αξιοποιώντας το πλαίσιο των ΣΔΙΤ

- / κατασκευή σε δημόσια γη ή/και αναμόρφωση υφιστάμενων δημόσιων ή εγκαταλειμμένων κτιρίων (π.χ. κτίρια γραφείων, παλιές βιομηχανίες, κ.ο.κ.)

- / αξιοποίηση του θεσμικού πλαισίου των οικοδομικών συνεταιρισμών, με στήριξη του Δήμου, με στόχο την κατασκευή και ενοικίαση κατοικιών στα μέλη τους

- / εξυπηρέτηση τόσο κοινωνικών όσο και περιβαλλοντικών στόχων (βιοκλιματικά κτίρια/ενεργειακή αναβάθμιση)

5. Ολοκληρωμένα σχέδια αστικών παρεμβάσεων

- / αξιοποίηση του θεσμικού πλαισίου των αναπλάσεων, μέσω ΕΠΣ, ΣΟΑΠ, ΟΧΕ, με στόχους παρέμβασης στο κτιριακό απόθεμα (ιδιωτικό και δημόσιο),

για την ανάπτυξη υποδομών και υπηρεσιών, αλλά και τη βελτίωση και περιβαλλοντική αναβάθμιση δημόσιου χώρου

- / παράλληλη μέριμνα για τη λήψη ειδικών μέτρων για τη συγκράτηση του κοινωνικού ιστού των περιοχών, για την αποφυγή αστικού εξευγενισμού και της επιδείνωσης φαινομένων κοινωνικού διαχωρισμού

Είναι προφανές ότι οι προτάσεις αυτές διαφοροποιούνται ως προς τις θεσμικές και χρηματοδοτικές τους απαιτήσεις και το χρονικό ορίζοντα στον οποίο δύναται να τεθούν σε εφαρμογή. Ορισμένα από τα παραπάνω σχήματα και επιμέρους ενέργειες μπορούν να υλοποιηθούν άμεσα και να λειτουργήσουν παράλληλα ή/και συνδυαστικά,

άλλες έχουν διακριτό χαρακτήρα και αναφέρονται ως μακροπρόθεσμες προτάσεις υπό προϋποθέσεις.

Με βάση αυτήν την αξιολόγηση, από τη μελέτη προκύπτει ότι το προσφορότερο προς αξιοποίηση μοντέλο εφαρμογής ΟΠΚ είναι αυτό που εστιάζει στην σύναψη μισθώσεων κατοικίας με οικονομικά προσιτό μίσθωμα. Στην ενότητα 4.1 έχουν περιγραφεί αρκετά παραδείγματα «μοντέλων» ΟΠΚ, κατά την εφαρμογή των οποίων χρησιμοποιείται ως κύριο μέσο για την προώθηση της οικονομικά προσιτής κατοικίας η **μίσθωση κατοικιών από ιδιώτες ιδιοκτήτες/κατόχους/διαχειριστές ακινήτων οι οποίες διατίθενται προς τους δικαιούχους των σχετικών προγραμμάτων ΟΠΚ**. Οι ευχέρειες που παρέχονται στους συναλλασσόμενους μέσω της

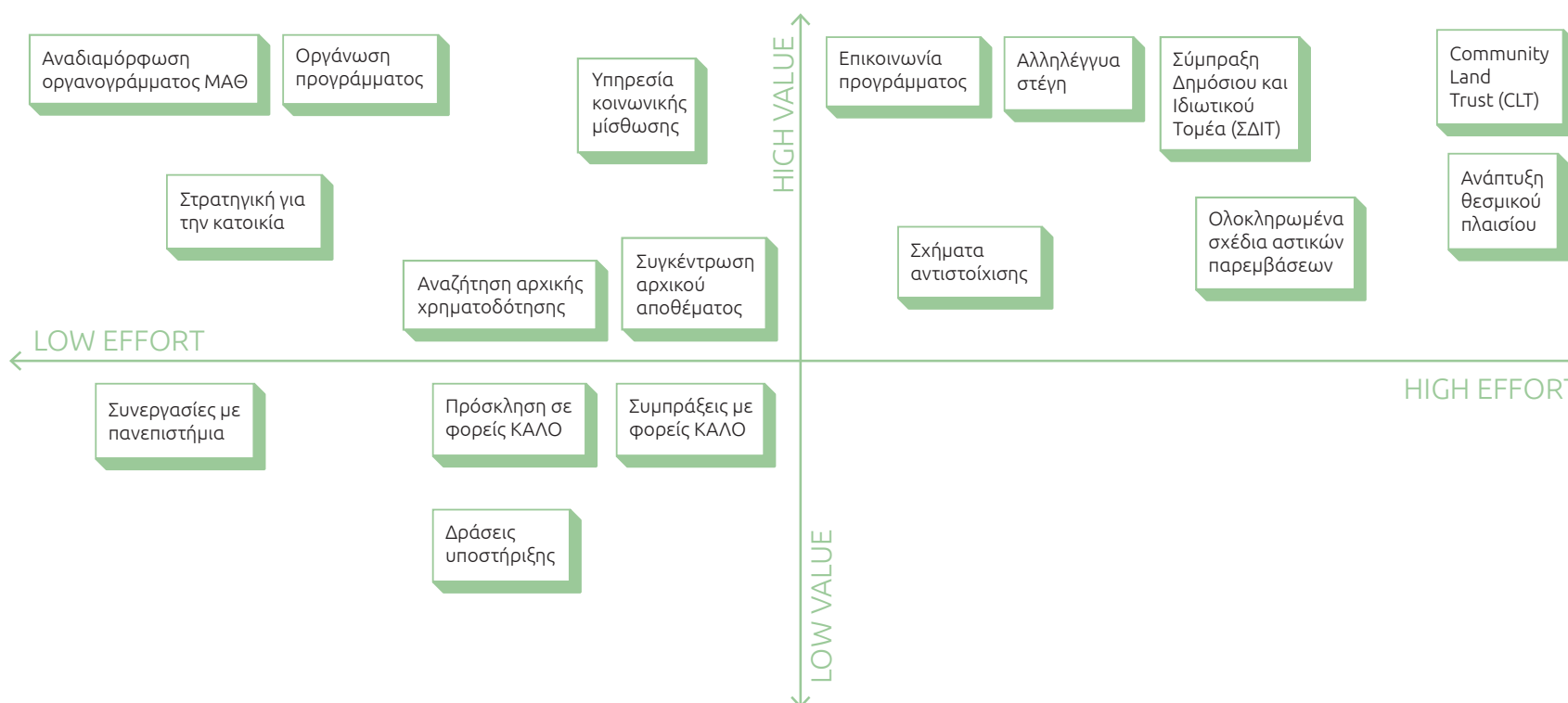
μισθωτικής σύμβασης έχουν αναλυθεί στην ενότητα 4.2. Επομένως, στο επίκεντρο των σχετικών προτάσεων τοποθετείται το μοντέλο της παροχής υπηρεσιών «κοινωνικής μίσθωσης», **δηλαδή της σύμβασης μίσθωσης κατοικίας που συνομολογείται έναντι μισθώματος χαμηλότερου σε σχέση με την εμπορική αξία του μισθούμενου ακινήτου**.

Αυτό είναι λοιπόν και το σχήμα που περιγράφεται αναλυτικότερα εδώ, ενώ στις παραγράφους που ακολουθούν καταγράφονται συμπληρωματικά επιμέρους δυνατότητες, μέθοδοι, εργαλεία και εναλλακτικές που συνδέουν βασικές παραμέτρους της «κοινωνικής μίσθωσης» με ορισμένες από τις άλλες προτάσεις που αναφέρονται παραπάνω.

Ο **τρόπος λειτουργίας** του μοντέλου της «κοινωνικής μίσθωσης» βασίζεται στην σύναψη συμβάσεων, με τις οποίες αναλαμβάνονται εκατέρωθεν δεσμεύσεις μεταξύ όλων των βασικών εμπλεκομένων, οι οποίοι είναι:

1. ο ιδιοκτήτης του ακινήτου που τίθεται προς μίσθωση,
2. ο φορέας υλοποίησης του προγράμματος, μέσω του οποίου εξασφαλίζεται η παροχή κατοικίας έναντι οικονομικά προσιτού ανταλλάγματος και
3. ο δικαιούχος της κατοικίας, ο οποίος ωφελείται από το πρόγραμμα μισθώνοντας έναντι προσιτού ανταλλάγματος το προσφερόμενο ακίνητο.

Επισημαίνεται ότι η έννοια της οικονομικά προσιτής κατοικίας κατατείνει **στην εξασφάλιση κατοικίας έναντι οικονομικά προσιτού ανταλλάγματος** και, επομένως, **διαφέρει από την παροχή κατοικίας άνευ ανταλλάγματος**. Ωστόσο, **οι δύο αυτές εκδοχές μπορούν να εναλλαχθούν** σε ένα πιθανό μοντέλο βασισμένο στην «κοινωνική μίσθωση», με την ουσιώδη διαφοροποίηση ότι ο ωφελούμενος του προγράμματος δεν θα συνάπτει σύμβαση μίσθωσης με τον έχοντα την χρήση/διαχείριση του ακινήτου (καθώς τέτοια σύμβαση προϋποθέτει την συνομολόγηση ανταλλάγματος), αλλά σύμβαση χρησιδανείου, με την οποία θα παραχωρείται δωρεάν για ορισμένο ή αόριστο χρόνο η χρήση του ακινήτου.



Στο πλαίσιο της οργάνωσης μοντέλου ΟΠΚ που βασίζεται στην κοινωνική μίσθωση, μπορούν από άποψη συμβατικών δεσμεύσεων να υιοθετηθούν οι ακόλουθες βασικές εκδοχές:

1. **Με διαμεσολάβηση για συμβόλαιο ενοικίασης μεταξύ ιδιωτών και ωφελουμένων.** Ο φορέας υλοποίησης μεσολαβεί ώστε να συναφθεί σύμβαση μίσθωσης μεταξύ του ιδιοκτήτη του ακινήτου και του ωφελουμένου, χωρίς να αποκτά ο φορέας ίδιον δικαίωμα χρήσης του ακινήτου. Η λύση αυτή ενδεχομένως κρίνεται ως η οικονομικότερη από άποψη χρόνου και διοικητικού βάρους, καθώς οδηγεί άμεσα στην ίδρυση μισθωτικής σχέσης μεταξύ ιδιοκτήτη και ωφελούμενου και, επομένως, στην άμεση παροχή της χρήσης του ακινήτου προς τον δικαιούχο της κοινωνικής μίσθωσης. Επιπρόσθετα, με βάση την εμπειρία αντίστοιχων πρακτικών π.χ. του προγράμματος HELIOS, η λύση αυτή δύναται να ενισχύσει την αυτονομία και κοινωνική ένταξη των ωφελούμενων. Προκειμένου όμως να επιτευχθεί η σύναψη μισθώσεων με μίσθωμα ουσιαστικά χαμηλότερου του συνηθισμένου με βάση τα ισχύοντα δεδομένα της αγοράς ακινήτων, θα πρέπει ο φορέας να έχει δραστική συμμετοχή στις διαπραγματεύσεις που οδηγούν στην σύναψη της μίσθωσης, να παρέχει συγκεκριμένα κίνητρα, ώστε να επιτευχθεί το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα και να αναπτύξει μηχανισμούς παρακολούθησης/

υποστήριξης/διαμεσολάβησης για την εποπτεία των όρων της μίσθωσης, την παρέμβαση στις περιπτώσεις που αυτοί δεν τηρούνται, την επίλυση ενδεχόμενων διενέξεων κ.ο.κ. Διαφορετικά, η απλή μεσιτεία μέσω της επίδειξης προς τα συμβαλλόμενα μέρη της ευκαιρίας για σύναψη μίσθωσης, θα κατέλειπε την συμφωνία περί του συμβατικού μισθώματος να εναπόκειται αποκλειστικά στην συναλλακτική ελευθερία μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή και θα είχε αμφίβολα αποτελέσματα ως προς το «οικονομικά προσιτό» τις παρεχόμενης κατοικίας. Επομένως, προκειμένου να έχει ο φορέας υλοποίησης του προγράμματος ΟΠΚ δυνατότητα ουσιαστικής συμμετοχής στην διαμόρφωση των όρων της μίσθωσης, είναι απαραίτητη η **εκατέρωθεν παροχή δεσμεύσεων μεταξύ φορέα και ιδιοκτήτη**, ώστε η μίσθωση που θα συναφθεί να έχει χαρακτήρα «κοινωνικής μίσθωσης» με βάση το οικονομικά προσιτό του μισθώματος. Τέτοιες δεσμεύσεις μπορεί να επιτευχθούν μέσω ειδικού συμβολαίου και/ή συμφωνητικού, αλλά και του πλαισίου παρακολούθησης/υποστήριξης/διαμεσολάβησης που προαναφέρθηκε.

2. **Με άμεση μίσθωση/απόκτηση δεξαμενής ακινήτων και υπεκμίσθωση.** Ο φορέας υλοποίησης μπορεί να μισθώνει ακίνητα με ευνοϊκούς όρους, προσελκύοντας τις υποψήφιους εκμισθωτές μέσω

συγκεκριμένων κινήτρων (π.χ. η φερεγγυότητα του φορέα ως μισθωτή, η εγγυημένη καταβολή του μισθώματος, η διενέργεια εργασιών βελτίωσης ή επισκευής του μισθίου, η μακροχρόνια διάρκεια της μίσθωσης κ.α.), τα οποία ακίνητα στη συνέχεια δύναται να υπεκμισθώνει τις **ωφελούμενους του προγράμματος έναντι χαμηλού μισθώματος**. Εξυπακούεται ότι η χρήση του ακινήτου μπορεί να περιέλθει στον φορέα και με οποιαδήποτε άλλη νόμιμη αιτία, όπως η δωρεάν παραχώρηση. Η ουσιαστική διαφορά σε σχέση με την προαναφερθείσα Α' εκδοχή είναι ότι ο φορέας καθορίζει κατά την απόλυτη κρίση του τους συμβατικούς όρους υπό τις οποίους θα εκμισθώσει το ακίνητο και, επομένως, έχει την ευχέρεια να αποφασίζει ο ίδιος το ύψος του μισθώματος έναντι του οποίου θα προσφέρει προς υπεκμίσθωση το ακίνητο. Εξάλλου, με την ως άνω πρακτική μπορεί αντί εκμίσθωσης να πραγματοποιηθεί και δωρεάν παραχώρηση της χρήσης του ακινήτου από τον φορέα προς τον ωφελούμενο, αναλόγως του κοινωνικού-προνοιακού χαρακτήρα της εκάστοτε σχεδιαζόμενης δράσης (βλ. για παράδειγμα πρόγραμμα ΕΣΤΙΑ). Η συγκεκριμένη επιλογή προϋποθέτει επίσης αυξημένο διοικητικό κόστος, καθώς περιλαμβάνει πρόσθετες δραστηριότητες διαχείρισης του στεγαστικού αποθέματος.

3. **Με συμπράξεις με παρόχους κατοικίας.** Οι δύο παραπάνω επιλογές μπορούν να υλοποιηθούν – ενδεχομένως συμπληρωματικά – και μέσω συμπράξεων του φορέα υλοποίησης με μη-κερδοσκοπικούς παρόχους ΟΠΚ (Σωματεία, ΜΚΟ, φορείς ΚΑΛΟ), οι οποίοι θα αναλαμβάνουν εν μέρει ή εξολοκλήρου τις απαιτούμενες δραστηριότητες και λειτουργίες, πιθανώς σε συνδυασμό με παράλληλες δράσεις και υποστηρικτικές υπηρεσίες, ανάλογα και με το προφίλ των ωφελούμενων. Τέτοιες συμπράξεις δύναται να συνάπτονται π.χ. με Προγραμματικές Συμβάσεις, κεφαλαιοποιώντας την ως τώρα εμπειρία υλοποίησης στεγαστικών προγραμμάτων για αιτούντες άσυλο, πρόσφυγες και αστέγους.

Παρακάτω εξειδικεύονται βασικές παράμετροι του «μοντέλου» της κοινωνικής μίσθωσης αλλά και εναλλακτικών δυνατοτήτων για τη συγκρότηση μιας συνεκτικής τοπικής πολιτικής, σε σχέση με τα «τρία Α» της οικονομικά προσιτής κατοικίας (βλ. ενότητα 4.1): τους Αποδέκτες, το Απόθεμα, και το πλαίσιο Αστικής διακυβέρνησης και οικονομικής βιωσιμότητας.

Για ποιους/ές; Οι αποδέκτες

5.2

Είναι προφανές ότι τα δεδομένα σχετικά με τους αποδέκτες της τοπικής πολιτικής Οικονομικά Προσιτής Κατοικίας (Ενότητα 3.1) αποτυπώνουν μια τόσο γενική όσο και στατική εικόνα, η οποία είναι ανάγκη να επικαιροποιείται και να εξειδικεύεται στο πλαίσιο μιας συγκροτημένης τοπικής πολιτικής για την κατοικία. Ενδέχεται λ.χ. να προκύψουν νέες ανάγκες στο πλαίσιο του νέου πτωχευτικού κώδικα, αν υπερχρεωμένα νοικοκυριά βρεθούν στην ανάγκη ενοικίασης της (πρώην) ιδιοκτήτης κατοικίας τους. Σε βάθος χρόνου κι εφόσον καλύπτονται οι άμεσες ανάγκες στέγασης των πιο ευάλωτων ομάδων, η απεύθυνση της πολιτικής αυτής μπορεί δυνητικά να διευρυνθεί σε ευρύτερα τμήματα του πληθυσμού.

Η **προτεραιοποίηση μεταξύ των ομάδων στόχου**, η εξειδίκευσή τους αλλά και η αξιολόγηση μεμονωμένων δυνητικών δικαιούχων/ωφελούμενων, τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά, θα πρέπει να σχεδιαστεί στο πλαίσιο εκπόνησης της στρατηγικής για την ΟΠΚ του φορέα υλοποίησης (της ΜΑΘ), καθώς τίθενται ζητήματα τόσο διαχειριστικά όσο και πολιτικά:

- / Η προτεραιοποίηση και εξειδίκευση των ομάδων στόχου είναι οπωσδήποτε συνάρτηση των δυνατοτήτων όσον αφορά στη διοικητική επάρκεια, το διαθέσιμο απόθεμα, τους χρηματοδοτικούς πόρους, κλπ,
- / Η κατανομή όμως των διαθέσιμων πόρων αποτελεί σε μεγάλο βαθμό θέμα πολιτικών προτεραιοτήτων και δεσμεύσεων
- / Σε διαχειριστικό επίπεδο, παραμένει ζητούμενο το αν π.χ. αιτήματα συμμετοχής θα απευθύνονται απευθείας στο φορέα υλοποίησης και θα αξιολογούνται από αυτόν, ή θα εμπλέκονται αρμόδια τμήματα των κοινωνικών υπηρεσιών των Δήμων.

Ωστόσο, τόσο η εξέταση των διεθνών παραδειγμάτων όσο και η εμπειρία των στεγαστικών προγραμμάτων και βασικών κοινωνικών επιδομάτων επιτρέπουν τον **προσδιορισμό γενικών κατηγοριών κριτηρίων ένταξης και συμμετοχής** ατόμων και νοικοκυριών σε προγράμματα ΟΠΚ στη Θεσσαλονίκη:

- / Τα **οικονομικά** κριτήρια έχουν δύο στόχους: αφενός την τεκμηρίωση της ανάγκης των ωφελούμενων για ένταξη στο πρόγραμμα, και αφετέρου την απόδειξη της δυνατότητας αυτών να καλύψουν το κόστος διαβίωσης στις κατοικίες που προσφέρονται στο πλαίσιο του προγράμματος¹.
- / Τα **κοινωνικά** κριτήρια αφορούν στην τεκμηρίωση της ανάγκης των ωφελούμενων με τα απαραίτητα δικαιολογητικά από υπηρεσίες πρόνοιας, αλλά θα μπορούσαν επίσης να περιλαμβάνουν και άλλες προϋποθέσεις όπως η ύπαρξη παιδιών, η οικογενειακή κατάσταση, κ.α.

- / Τα **δημογραφικά** κριτήρια μπορούν να αναφέρονται στην εθνικότητα, την εντοπιότητα, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, τη σύνθεση των νοικοκυριών (π.χ. μονογονεϊκές οικογένειες) κ.ά. προσδιορίζοντας διαφορετικές ομάδες στόχου με βάση τις ανάγκες που έχουν διαγνωστεί και αποδίδοντας ποιοτικά χαρακτηριστικά στην κοινωνική πολιτική κατοικίας

Αξίζει να σημειωθεί πως τα κριτήρια που τελικά θα διαμορφωθούν δεν είναι ανάγκη να έχουν χαρακτήρα αποκλεισμού/ένταξης σε αυτό (τουλάχιστον όχι όλα), αλλά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και για τη δημιουργία ενός **συστήματος «μιοριοδότησης»²**, με βάση το οποίο θα δίνεται προτεραιότητα σε όσους/-ες ωφελούμενους/-ες έχουν τη μεγαλύτερη ανάγκη. Έτσι μπορεί να γίνει μια προσπάθεια άμβλυνσης των πολλαπλών δυσκολιών και αποκλεισμών που μπορεί ένας/μία ωφελούμενος/-η να αντιμετωπίζει λόγω καταγωγής, φύλου, οικογενειακής και οικονομικής κατάστασης.

Το προτεινόμενο μοντέλο ΟΠΚ μπορεί να στηρίζεται στην καταβολή του συνόλου ή μέρους του «κοινωνικού» μισθώματος, δηλαδή ενοικίου χαμηλότερου από αυτό της αγοράς (για ακίνητο με αντίστοιχα χαρακτηριστικά, στην ίδια περιοχή, κ.ο.κ.), που θα αποτελεί και μέρος της (αυτό) χρηματοδότησής και οικονομικής του βιωσιμότητας. Ωστόσο, όπως άλλωστε προαναφέρθηκε, παραμένει ζητούμενο το (αν και κατά) πόσο μπορούν να συνεισφέρουν στο ενοίκιο της κατοικίας τα νοικοκυριά με πολύ χαμηλά ή καθόλου εισοδήματα. Θα πρέπει λοιπόν να επιδιωχθεί η δυνατότητα παροχής κοινωνικής στέγης με πλήρη επιδότηση του μισθώματος για ωφελούμενα νοικοκυριά χωρίς καθόλου οικονομική δυνατότητα, αξιοποιώντας συμπληρωματικά τα κοινωνικά επιδόματα (π.χ. επίδομα στέγας), με συγκεκριμένους όρους και για εύλογο χρονικό διάστημα.

Με βάση τα παραπάνω, προτείνεται η **συμμετοχή των ωφελουμένων στα στεγαστικά κόστη** στο πλαίσιο προγραμμάτων ΟΠΚ **να είναι διαβαθμισμένη**, με βάση την οικονομική τους δυνατότητα, π.χ.:

- / πλήρης κάλυψη στεγαστικού κόστους από το πρόγραμμα για ορισμένο χρονικό διάστημα,
- / σταδιακή επιβάρυνση του νοικοκυριού μέρους του στεγαστικού κόστους ή/ και κάλυψη μέρους του στεγαστικού κόστους ως ποσοστό του εισοδήματος

/ πλήρης συμμετοχή του νοικοκυριού στο (οικονομικά προσιτό) στεγαστικό κόστος

Ειδικά για τις περισσότερες επισφαλείς και ευάλωτες ομάδες ή για αποδέκτες με ιδιαίτερο υπόβαθρο και χαρακτηριστικά συνίσταται η **εξασφάλιση απαραίτητων συμπληρωματικών υπηρεσιών και δράσεων**, ακόμη κι αν αυτές δεν αποτελούν μέρος των υπηρεσιών κοινωνικής μίσθωσης (βλ. ενδεικτικά παρακάτω).

Απαιτούνται διαφορετικές πολιτικές για τις διαφορετικές κατηγορίες αποδεκτών, οι οποίες χρειάζεται να εξειδικευτούν με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους και συγκεκριμένα κριτήρια ένταξης/συμμετοχής στο πρόγραμμα προσιτής κατοικίας αλλά και σε σχέση με τις υφιστάμενες κοινωνικές πολιτικές καθώς και άλλες πτυχές της πολιτικής τοπικής ανάπτυξης.

Η **διάρκεια της μίσθωσης** στο πλαίσιο του προτεινόμενου μοντέλου συνίσταται να είναι αρκετά **μεγάλη** ώστε να δημιουργεί

σταθερότητα στην παροχή της κατοικίας εξασφαλίζοντας υλική και συναισθηματική ασφάλεια στα ωφελούμενα νοικοκυριά. Με αυτόν τον τρόπο μπορεί να ξεπεραστεί η αβεβαιότητα και αστάθεια που έχει παρατηρηθεί στα υφιστάμενα προγράμματα, όπου οι μισθώσεις είναι περιορισμένης διάρκειας (συνήθως έως ένα έτος) και ανανεώνονται με βάση τη χρηματοδότηση. Η μεγάλη διάρκεια της μίσθωσης μπορεί επιπλέον να λειτουργήσει ως κίνητρο για τους ιδιοκτήτες, εφόσον προσφέρει εγγυημένη καταβολή ενοικίου σε βάθος χρόνου (βλ. και παρακάτω). Η διασφάλιση της συνέχειας και σταθερότητας στην κατοικία προϋποθέτει επίσης ειδικές ρυθμίσεις για περιπτώσεις που οι όροι των ωφελούμενων μεταβληθούν δυσμενώς, π.χ. με υποστήριξη της παραμονής τους αν δεν είναι σε θέση να καταβάλλουν προσωρινά το ενοίκιο, με κλιμακούμενη επιδότηση, ή (άτοκο) δάνειο.

Τέλος, η **αντιστοίχιση της πλευράς της «ζήτησης» με αυτήν της προσφοράς** δεν είναι προφανής και απαιτεί επίσης ειδική μέριμνα. Θεωρείται ευνόητο ότι, προς αποφυγή δημιουργίας συνθηκών «προνοιακής» αντιμετώπισης, οι αποδέκτες/ ωφελούμενοι θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν κατοικία ανάλογα με τις ανάγκες τους, τόσο ως προς τα χαρακτηριστικά του μισθώματος όσο και ως προς τη θέση του. Σε σχέση με την τελευταία τονίζεται π.χ. η ανάγκη να υπάρχει δυνατότητα μετακίνησης εκεί που εντοπίζεται διαθεσιμότητα ΟΠΚ, χωρίς όμως να επιβάλλεται με όρους αποκλεισμού, με σεβασμό στην επιθυμία των ανθρώπων να παραμείνουν σε οικείο περιβάλλον της γειτονιάς όπου ενδεχομένως εντοπίζονται κρίσιμες υποδομές και υπηρεσίες (π.χ. σχολεία) και όπου περιστοιχίζονται από οικογενειακά και άλλα δίκτυα κοινωνικής υποστήριξης.

Που και με ποιον τρόπο; Το απόθεμα

5.3

Με βάση την ανάλυση των κατηγοριών στεγαστικού αποθέματος που αναλύθηκε στην Ενότητα 3.2. είναι προφανές ότι

η δεξαμενή κατοικιών από την οποία θα μπορέσει να αντλήσει μια άμεσα εφαρμόσιμη τοπική πολιτική για την οικονομικά προσιτή κατοικία στην πόλη είναι αυτή της μικροϊδιοκτησίας,

για την οποία απαιτείται να σχεδιαστούν τα κατάλληλα κίνητρα. Μάλιστα, το μέρος αυτής της δεξαμενής που θα μπορούσε να αποτελέσει κεντρικό στόχο της πολιτικής είναι τα κενά διαμερίσματα. Όπως επισημαίνεται στην ενότητα 3.2, από τα διαθέσιμα στοιχεία προκύπτει πως ο αριθμός των κενών ακινήτων στη μητροπολιτική περιοχή κυμαίνεται μεταξύ 25.000 και

40.000. Με δεδομένες τις δυσκολίες εκτίμησης του πραγματικού αριθμού (τύπος και κατάσταση ακινήτων, λόγοι που βρίσκονται εκτός αγοράς), εκτιμάται πως οι κενές κατοικίες προς αξιοποίηση στην πόλη είναι τουλάχιστον μεταξύ 5.000- 10.000.

Προκειμένου να είναι βιώσιμο, αποτελεσματικό και με υψηλό κοινωνικό αντίκτυπο το οποιοδήποτε πρόγραμμα παροχής ΟΠΚ, κατά την διαδικασία συγκρότησης του αποθέματος απαιτείται να διασφαλιστούν:

- / το ελάχιστο δυνατό ύψος μισθώματος, σε κάθε περίπτωση χαμηλότερο των μέσων αγοραίων τιμών για ακίνητο με αντίστοιχα χαρακτηριστικά στην ίδια περιοχή.
- / η μέγιστη δυνατή διάρκεια μίσθωσης, που σε κάθε περίπτωση πρέπει να υπερβαίνει τόσο το συμβατικό χρονικό ορίζοντα των ιδιωτικών μισθωτηρίων

συμβολαίων όσο και αυτόν των υλοποιούμενων στεγαστικών προγραμμάτων. Η μεγαλύτερης διάρκειας μίσθωση (π.χ. με leasing), εκτός της ασφάλειας των ενοικιαστών-ωφελουμένων, με σταθερή χρηματοδότηση μπορεί να διασφαλίσει χαμηλότερες τιμές ενοικίων και μεγαλύτερη ασφάλεια (κίνητρο) για τους ιδιοκτήτες. Ειδικά για την ενεργοποίηση κενών διαμερισμάτων, η διάρκεια δέσμευσης τους εξαρτάται κυρίως από το ύψος και το είδος της δημόσιας χρηματοδότησης για επισκευή/συντήρηση/ διαχείριση (π.χ. στη Βαρκελώνη ο ελάχιστος χρόνος δέσμευσης των ιδιοκτητών στους όρους του προγράμματος είναι 5 έτη).

- / η αξιοπρεπής κατάσταση των κατοικιών, ενδεχομένως και με μικρές ή μεγαλύτερες εργασίες συντήρησης, ενεργειακής αναβάθμισης, ανακαίνισης, κλπ.

Για την πρόσβαση σε απόθεμα κατοικιών ΟΠΚ με τους παραπάνω όρους, τα κίνητρα προς ιδιοκτήτες ακινήτων συνοψίζονται ενδεικτικά στις παρακάτω κατηγορίες:

- / Υπηρεσίες μεσιτείας > αναζήτηση ακινήτου και εντοπισμός ακινήτων, νομικές συμβουλές, διαμεσολάβηση μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών/ωφελούμενων (π.χ. αντίστοιχα με τα *HELIOS* και *Στέγαση και Εργασία*), διερμηνεία στην περίπτωση προσφύγων, κ.ο.κ.
- / Υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτου > παρακολούθηση και φροντίδα, εργασίες συντήρησης και μικροεπισκευών, εγγύηση καλής χρήσης και παράδοσης σε καλή κατάσταση, εγγύηση εμπρόθεσμης καταβολής ενοικίου ή και προκαταβολή ενοικίων, υπεκμίσθωση από τον φορέα - πάροχο ΟΠΚ (π.χ. αντίστοιχα με το *ΕΣΤΙΑ*).

- / Υποστήριξη ή και επιχορήγηση ανακαίνισης/επισκευής > ιδιαίτερα για την εξασφάλιση της καλής κατάστασης των ακινήτων και την ενεργοποίηση του εκτός αγοράς αποθέματος, π.χ. μέσω υποστήριξης της συμμετοχής στο *Εξοικονομώ-Αυτονομώ* ή αντίστοιχα προγράμματα (π.χ. το επερχόμενο "κύμα ανακαινίσεων", ή και χορήγηση άτοκου δανείου για το υπόλοιπο (και πάλι αντίστοιχα με το *Εξοικονομώ*).
- / Απαλλαγή από τέλη και άλλες φοροαπαλλαγές > π.χ. απαλλαγή από δημοτικά τέλη των Δήμων όπου βρίσκονται τα ακίνητα

Σε συνδυασμό με τα παραπάνω κίνητρα, η εμπειρία τόσο των εγχώριων στεγαστικών προγραμμάτων όσο και των παραδειγμάτων που εξετάστηκαν αποκαλύπτει **ποικιλία στρατηγικών για την αναζήτηση και τον εντοπισμό ακινήτων** και ενεργοποίηση των ιδιοκτητών στο πλαίσιο ενός προγράμματος ΟΠΚ, οι κυριότερες από τις οποίες είναι οι εξής:

- / Μέσω **τοπικών κοινωνικών δικτύων**, επαφών με τις τοπικές κοινωνίες **διαφημιστικές καμπάνιες** σε τοπικά μέσα ενημέρωσης,
- / **Ιστοσελίδα** προγράμματος με δημοσίευση εύληπτου ενημερωτικού φυλλαδίου και παροχή δυνατότητας συμπλήρωσης μικρής φόρμας εκδήλωσης ενδιαφέροντος (επικοινωνία στη συνέχεια με πρωτοβουλία του φορέα),
- / η επαφή **με μεσιτικά γραφεία και εταιρείες διαχείρισης ακινήτων**,
- / η **συνεργασία με ΜΚΟ, φιλανθρωπικά ιδρύματα και φορείς ΚΑΛΟ** για την πρόσβαση σε ακίνητα που διαχειρίζονται,
- / οι **συνεργασίες με ιδιωτικές εταιρείες** στο πλαίσιο δράσεων **εταιρικής κοινωνικής ευθύνης** για την παραχώρηση ακινήτων που βρίσκονται στην ιδιοκτησία τους.

Ειδικότερες στρατηγικές απαιτούνται συγκεκριμένα για τον εντοπισμό και κυρίως την **ενεργοποίηση των κενών κατοικιών**. Ενδεικτικά:

- / Ενημέρωση από δήμους, κοινότητες, αλλά και εταιρείες διαχείρισης πολυκατοικιών και γραφεία διαχείρισης κοινοχρήστων για τα κενά ακίνητα της περιοχής τους
- / Αξιοποίηση διαθέσιμων δεδομένων και έρευνα πεδίου για τον εντοπισμό κενών ακινήτων και των ιδιοκτητών τους (βλ. και παρακάτω σχετικά με το Παρατηρητήριο)
- / Δημιουργία βάσης/μητρώου διαθέσιμων και (δυννητικά;) αξιοποιήσιμων κενών ακινήτων

Σε ότι αφορά στα **θεσμικά εργαλεία** για την δημιουργία αποθέματος ΟΠΚ, προτείνεται η **ενεργοποίηση ή/και αξιοποίηση** των εξής:

Άμεσο/βραχυπρόθεσμα:

- / Των δυνατοτήτων που παρέχει το ισχύον βασικό νομοθετικό πλαίσιο για τη μίσθωση κατοικίας και τη διαχείριση των ακινήτων για λογαριασμό του ιδιοκτήτη κατά τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.
- / Της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων ή μακροχρόνιας μίσθωσης (leasing)

Μεσο-μακροπρόθεσμα, και ανάλογα με το εύρος της πολιτικής που θα αναπτυχθεί:

- / Χρηματοοικονομικών εργαλείων και ρυθμίσεων για τη διαχείριση και ανάπτυξη ακινήτων, που είτε εισήχθησαν σχετικά πρόσφατα στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο (π.χ. χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, ΣΔΙΤ), είτε έχουν παραδοσιακά χρησιμοποιηθεί για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ευρύτερου δημόσιου τομέα (δωρεάν παραχώρηση της χρήσης ακινήτων μέσω σύμβασης χρησιδανείου, εκμισθώσεις).
- / Μιας σειράς πολεοδομικών εργαλείων, παλαιότερων και πιο πρόσφατων, περισσότερο ή λιγότερο δοκιμασμένων, που ενέχουν κατά κύριο λόγο σύνθετες διαδικασίες, με πολλούς εμπλεκόμενους φορείς τοπικής και εθνικής εμβέλειας, και για ορισμένα από τα οποία απαιτούνται πρόσθετες νομικές ρυθμίσεις και εκσυγχρονισμός διατυπώσεων με νέους ρητούς όρους για την ΟΠΚ, για την ουσιαστική ενεργοποίησή τους στο πλαίσιο μιας συνολικής στεγαστικής πολιτικής (π.χ. ΖΚΣ, ΖΕΠ, ΜΣΔ³, δέσμευση ποσοστού παραγωγής οικονομικά προσιτής κατοικίας σε μελλοντικά σχέδια αστικής ανάπτυξης (Τ.Π.Σ./Ε.Π.Σ.), ΣΔΙΤ, δημιουργία οικοδομικών συνεταιρισμών ΟΠΚ κ.αλ.).

Πώς και από ποιόν; Αστική διακυβέρνηση & οικονομική βιωσιμότητα

5.4

Η διαμόρφωση ενός ειδικά σχεδιασμένου διοικητικού μηχανισμού, καθώς και η συγκρότηση ιδιαίτερου φορέα υλοποίησης στεγαστικών προγραμμάτων και ο κατάλληλος εξοπλισμός του με θεσμοθετημένες αρμοδιότητες, είναι αναπόσπαστα πεδία της διαμόρφωσης και άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής. Ο φορέας αναλαμβάνει συνολικά όλο το εύρος των απαραίτητων σταδίων επεξεργασίας, παρακολούθησης, διαχείρισης, συντονισμού και υλοποίησης επί μέρους στοιχείων της επιδιωκόμενης πολιτικής κατά την εξέλιξή του. Η υιοθέτηση πρακτικών που προσομοιάζουν σε αυτές των "Social Rental Agencies" περιλαμβάνει βασικές δραστηριότητες (κοινωνικής) μεσιτείας, διαχείρισης και εποπτείας.

Η **ΜΑΘ ΑΕΕ/ΟΤΑ** λειτουργεί ήδη ως επισπεύδων φορέας για την ΟΠΚ μέσω της μέχρι τώρα δράσης της

(REACT, baseline study, ROOF, κ.α.). Αναδεικνύεται ως ο καταλληλότερος, από πλευράς ευελιξίας και ετοιμότητας, στην υλοποίηση δράσεων και σύναψη συνεργασιών επισπεύδων φορέας. Μπορεί να καταστεί **ενδιάμεσος φορέας εφαρμογής, φορέας υλοποίησης αλλά και σταθερός επιτελικός και συντονιστής φορέας αναφοράς** για την ΟΠΚ στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης, είτε με το υφιστάμενο καταστατικό της είτε ως ΑΟΤΑ, και με την πολιτική υποστήριξη των Δήμων και λοιπών μετόχων της.

Στη συνέχεια παρατίθενται οι διαφορετικές μορφές δραστηριοποίησης που μπορεί να αναπτύξει, άμεσα ή σε μεσο-μακροπρόθεσμο διάστημα, ο φορέας παροχής ΟΠΚ, είτε λειτουργώντας ως ενδιάμεσος φορέας είτε ως σταθερός επιτελικός και συντονιστής φορέας.

Για την **άμεση δραστηριοποίηση** ως ενδιάμεσος/διαμεσολαβητικός/διαχειριστικός φορέας:

- / Παροχή υπηρεσιών μεσιτείας (διοικητική/νομική υπηρεσία): από τον εντοπισμό έως την ενοικίαση κατοικιών
- / Παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, κατά τα πρότυπα των social rental agencies (διοικητική/νομική/τεχνική υπηρεσία): εντοπισμός και ενοικίαση, καθώς παρακολούθηση/διαχείριση μετά την ενοικίαση
- / Παροχή υπηρεσιών επισκευής/ συντήρησης/κατασκευής ακινήτων ή υποστήριξης-παρακολούθησης τέτοιων διαδικασιών (τεχνική υπηρεσία): αυτεπιστασία για εργασίες επισκευών/συντήρησης (βλ. και παρακάτω όχι απαραίτητο και ίσως ξεφεύγει από τις δυνατότητες της ΜΑΘ ΑΕΕ/ΟΤΑ και του Δήμου)

Για τη **μεσο-μακροπρόθεσμη δραστηριοποίηση** ως επιτελικός/συντονιστής φορέας:

- / Συντονισμός/χρηματοδότηση συμπράξεων με ανεξάρτητους φορείς για τη διαμόρφωση/διαχείριση/διάθεση αποθέματος δημοσίου (π.χ. Πανεπιστήμια, Κτηματική Εταιρεία, Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης, Κέντρα Κοινωνικής Πρόνοιας, Εγνατία οδό ΑΕ κ.α.), κοινωνικούς (μη-κερδοσκοπικές, συνεταιριστικές, ΜΚΟ κ.α.) ή ιδιωτικούς (εργολάβους, τράπεζες, επιχειρήσεις κ.α.)
- / Ανάπτυξη πρωτοβουλιών και παρεμβάσεων, με διευκόλυνση από την Κεντρική Διοίκηση, για βελτίωση και συμπλήρωση του πλαισίου παραγωγής, διάθεσης και χρηματοδότησης ΟΠΚ: διαμόρφωση νέου αναπτυξιακού προγράμματος, ρυθμίσεις στην αγορά κατοικίας

ή σχετικά με τον έλεγχο των ενοικίων, όπως προώθηση εξειδικευμένων κινήτρων για την ένταξη ιδιωτικών ακινήτων σε προγράμματα ΟΠΚ (π.χ. φοροαπαλλαγές για δαπάνες επισκευής, παρεμβάσεις και περιορισμοί στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων για τον έλεγχο των ενοικίων κ.αλ.)

- / Δημιουργία νέου αποθέματος ΟΠΚ: συνεργασία με φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωνικούς και ιδιωτικούς και αξιοποίηση των κατάλληλων πολεοδομικών εργαλείων και χρηματοοικονομικών εργαλείων διαχείρισης και ανάπτυξης ακινήτων

Το παρακάτω σχήμα παρατίθεται για να τονίσει τον κεντρικό και πολυδιάστατο ρόλο του φορέα παροχής ΟΠΚ στο πολύπλοκο πλαίσιο της αστικής διακυβέρνησης και απαραίτητων τοπικών διεργασιών και περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον, ανάλογα και με το εύρος της σταδιακά υπό ανάπτυξη κοινωνικής πολιτικής κατοικίας (βλ. αναλυτικά σε στάδια Ζ.3-Ζ.4) τα εξής:

- / Τη στενή διοικητική συνεργασία με τις υπηρεσιακές μονάδες των Δήμων και Οργανισμών (κοινωνικές υπηρεσίες, τεχνικές υπηρεσίες, υπηρεσίες ακίνητης περιουσίας, όργανα διαβούλευσης, βλ. Ζ.1) και τον συντονισμό τους για την ανάπτυξη και κατάρτιση του προγράμματος σε όλες τις ιδιαίτερες πτυχές του,

- / Την εξασφάλιση και διαχείριση χρηματοδοτήσεων του προγράμματος σε συνεργασία με επιτελικούς φορείς της κεντρικής διοίκησης και διεθνείς/ευρωπαϊκούς φορείς,

- / Τη συνεργασία με ειδικούς επιστήμονες και εμπειρογνώμονες στα θέματα της ΟΠΚ για την κατάλληλη επιστημονική και τεχνική στήριξη και διαρκή αποτίμηση του προγράμματος,

- / Την άμεση σύμπραξη και σύναψη συμβάσεων του αστικού κώδικα (προγραμματικές συμβάσεις, μίσθωση, χρησιδάνεια κ.λπ.) με ιδιοκτήτες ή διαχειριστές ακινήτων/ μονάδων κατοικίας και άλλων κατάλληλων ακινήτων π.χ. ξενοδοχείων, βιομηχανικών χώρων, εγκαταλειμμένων εγκαταστάσεων εντός ιστού κ.λπ. (θεσμικούς ιδιοκτήτες, μικρο-ιδιοκτήτες, ιδιώτες ιδιοκτήτες ακινήτων).

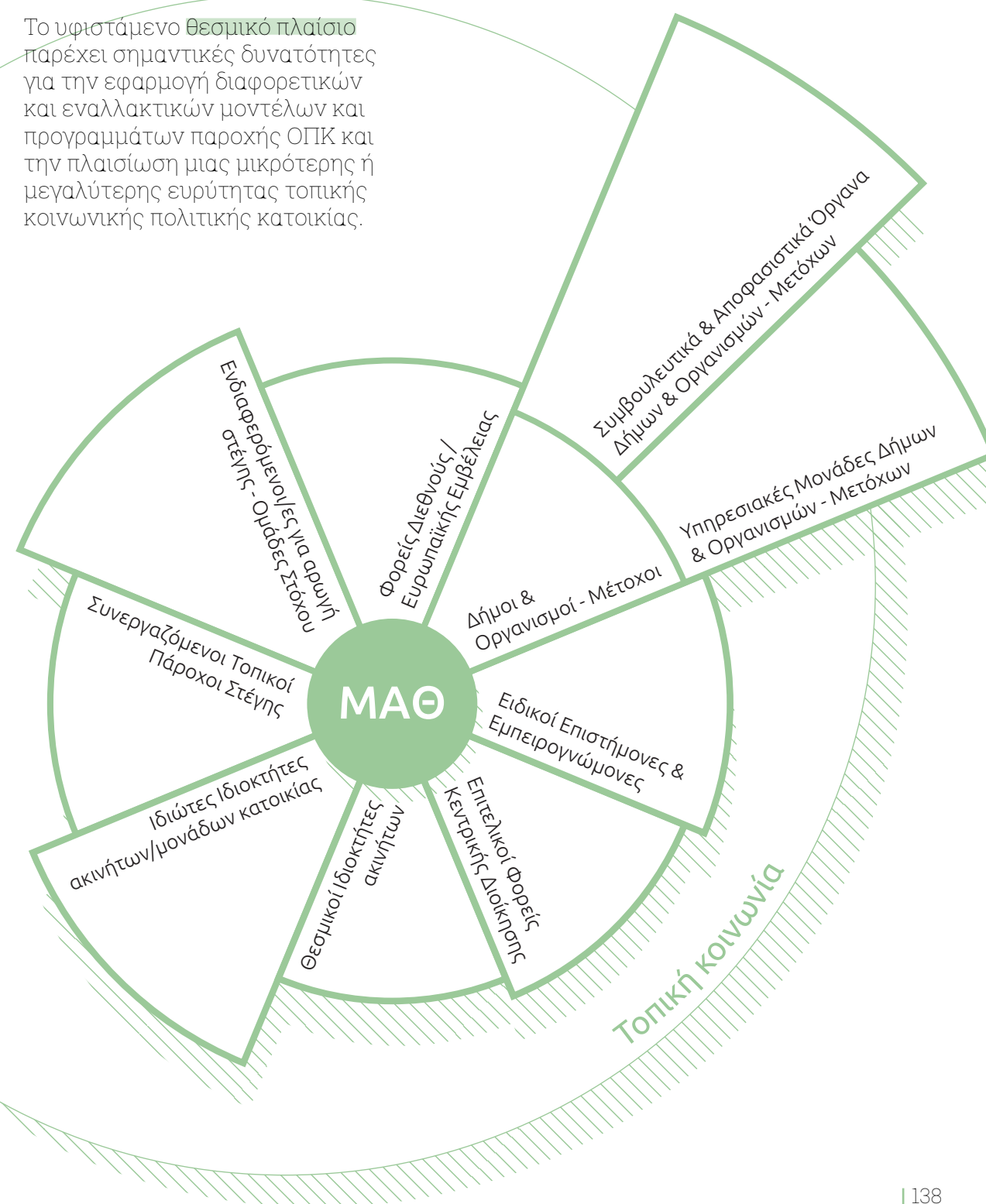
- / Τη σύμπραξη ή συνεργασία με δυνητικούς τοπικούς παρόχους στέγης αλλά και κοινωνικών υπηρεσιών (οργανισμοί, ΑΜΚΕ, σωματεία, φορείς ΚΑΛΟ, κ.α.),

- / Τη διάδραση με τους ενδιαφερόμενους-ες για ένταξη στο πρόγραμμα,

- / Τη διαρκή ευαισθητοποίηση και ενημέρωση της τοπικής κοινωνίας για το ζήτημα της κατοικίας,

- / Την ενημέρωση από διεθνείς/ ευρωπαϊκούς φορείς ενασχόλησης με ζητήματα κατοικίας.

Το υφιστάμενο **θεσμικό πλαίσιο** παρέχει σημαντικές δυνατότητες για την εφαρμογή διαφορετικών και εναλλακτικών μοντέλων και προγραμμάτων παροχής ΟΠΚ και την πλαίσίωση μιας μικρότερης ή μεγαλύτερης ευρύτητας τοπικής κοινωνικής πολιτικής κατοικίας.



Σε ότι αφορά στα προς αξιοποίηση **χρηματοοικονομικά εργαλεία διαχείρισης και ανάπτυξης ακινήτων**, τα σημαντικότερα από όσα αναλύθηκαν στη μελέτη και αναφέρονται εδώ συνοψίζονται στο σχήμα αυτής της σελίδας.

Μέρος των βασικών λειτουργιών του φορέα σχεδιασμού και υλοποίησης προγραμμάτων ΟΠΚ είναι και η **εξασφάλιση σταθερής χρηματοδότησης**, που είναι αναγκαία για την οικονομική τους βιωσιμότητα σε βάθος χρόνου. Μέρος της χρηματοδότησης μπορεί να προκύψει από διαφορετικής προέλευσης ιδίους πόρους:

- / μέσω της διακριτής ενσωμάτωσης (αρμοδιοτήτων) της τοπικής κοινωνικής πολιτικής για την κατοικία στον προϋπολογισμό του φορέα, π.χ. σε σχέση με την κάλυψη διοικητικού και διαχειριστικού κόστους,

- / μέσω του εισοδήματος από ενοίκια τα οποία ανταποδοτικά συνεισφέρουν ένα ποσοστό των ωφελούμενων

Προϋπόθεση, ωστόσο, της οικονομικής βιωσιμότητας της τοπικής πολιτικής ΟΠΚ, αλλά και της κατά το δυνατό διεύρυνσης του κοινωνικού της αντικτύπου (κάλυψη αναγκών με μεγιστοποίηση αριθμού ωφελουμένων, εγγύηση κοινωνικού χαρακτήρα της μίσθωσης με το χαμηλότερο δυνατό ενοίκιο, κ.ο.κ.), είναι η διαρκής αναζήτηση πρόσθετων πόρων μέσω ευνοϊκού δανεισμού, επιχορηγήσεων, προγραμμάτων, κ.ο.κ. Τα βασικά διαθέσιμα **χρηματοδοτικά εργαλεία** που αναλύθηκαν είναι επιγραμματικά τα εξής:

- / Δημόσιοι/εθνικοί πόροι, π.χ.:
 - / Πράσινο ταμείο (για πρόγραμμα αστικής ανάπλασης/ αναβάθμισης σε συνδυασμό με την παραγωγή μονάδων

οικονομικά προσιτής κατοικίας: π.χ. επισκευή/ μετασκευή κτιρίου σε πρότυπες βιοκλιματικές κατοικίες)

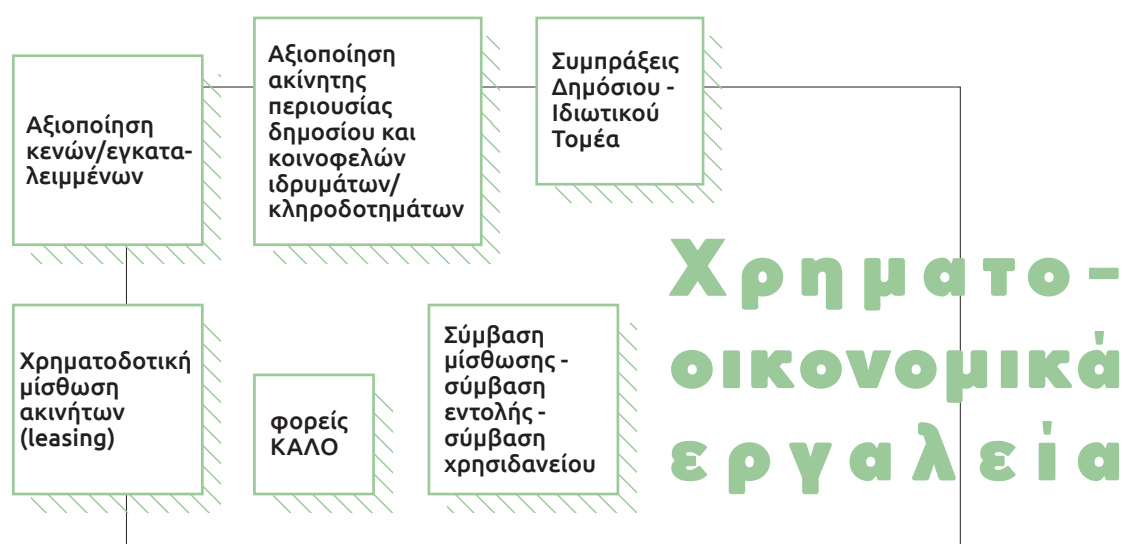
- / Πρόγραμμα Χρηματοδότησης Δήμων Υπ. Εσωτερικών από το ΠΔΕ αντίστοιχο με το Φιλόδημος (Αντώνης Τρίτσης) που χρηματοδοτεί υποδομές
- / Ευρωπαϊκοί πόροι, π.χ.:
 - / ΕΣΠΑ (Κοινωνικό ταμείο ή/ και ΕΤΠΑ για υποδομές),
 - / Urban Innovation Action (ωρίμανση πεδίου),
 - / URBACT (δικτύωση- ανταλλαγή γνώσης)
- / Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (50% ευνοϊκή δανειοδότηση για πρόγραμμα οικονομικά προσιτής κατοικίας)
- / Αναπτυξιακή Τράπεζα Συμβουλίου της Ευρώπης (ποικίλα χρηματοδοτικά εργαλεία, τα περισσότερα έως και 50% ευνοϊκή δανειοδότηση για τη στέγαση χαμηλών εισοδημάτων)

«μια πρωτοβουλία προσιτής στέγασης για 100 περιοχές»⁴. Στις βασικές αρχές της συγκαταλέγεται το «οικονομικά προσιτό» (affordability) με στόχο τη διεύρυνση της διαθεσιμότητας των ενεργειακά αποδοτικών και βιώσιμων κτιρίων ακόμη και σε μειονεκτούσες περιοχές και την πρόσβαση σε αυτά νοικοκυριών μεσαίων και χαμηλών εισοδημάτων, καθώς και ευάλωτων ανθρώπων⁵.

Δεν θα έπρεπε, τέλος, να αποκλειστούν **συμπληρωματικές χρηματοδοτικές δυνατότητες** που μπορεί να προκύψουν π.χ. από συμμετοχικές μεθόδους άντλησης κεφαλαίων (crowdfunding), ιδιαίτερα για τη χρηματοδότηση της αρχικής επένδυσης στο ξεκίνημα υλοποίησης του εγχειρήματος. Παράλληλα, όπως προαναφέρθηκε, συνιστώνται και **ενέργειες που δύνανται να μειώσουν το κόστος**, όπως φοροαπαλλαγές/ελαφρύνσεις για τη μείωση του κόστους της επένδυσης που αφορά π.χ. σε επισκευές/ ανακαινίσεις κατοικιών, ή και τη δωρεάν παραχώρηση στεγαστικών ακινήτων, ιδιωτικών ή δημόσιων.

Ένα πρώτο βήμα για τον προσδιορισμό και την εξειδίκευση κόστους και χρηματοδοτικών πόρων αποτελεί η **κατάρτιση ρεαλιστικού επιχειρηματικού σχεδίου** με σαφή **στοχοθεσία** και βιώσιμο, αναλυτικό **προϋπολογισμό**.

Η πρόσφατα εξαγγελθείσα (Οκτώβριος 2020) στρατηγική της ΕΕ «κύμα ανακαινίσεων», με έμφαση σε περιβαλλοντικούς/ενεργειακούς αλλά και κοινωνικούς-αναπτυξιακούς στόχους, αναμένεται να προσφέρει πρόσθετες χρηματοδοτικές δυνατότητες για την κοινωνική και οικονομικά προσιτή κατοικία. Στο πλαίσιο της προβλέπονται προσεγγίσεις «σε επίπεδο γειτονιάς», ενώ περιλαμβάνεται



Πώς θα υποστηριχθεί και αναπτυχθεί περαιτέρω;

5.5 

Όπως εξ αρχής επισημάνθηκε, το μοντέλο οικονομικά προσιτής κατοικίας με επίκεντρο τις υπηρεσίες κοινωνικής μίσθωσης δεν προτείνεται να υλοποιηθεί εν κενώ. Παρακάτω προσδιορίζονται ενδεικτικά συμπληρωματικές δράσεις και πολιτικές, καθώς και μέθοδοι υποστήριξης και περεταίρω ανάπτυξης του στο πλαίσιο μιας συνεκτικής τοπικής κοινωνικής πολιτικής για την κατοικία.

Σε σχέση με το απόθεμα, οι ενέργειες για τη δημιουργία του που σκιαγραφήθηκαν παραπάνω ενδέχεται να ενδέχεται να κινητοποιήσουν χωρικές και οικονομικές διαδικασίες, ενόψει των οποίων κρίνονται σημαντικοί οι εξής κατευθυντήριοι άξονες:

- / η τροφοδότηση μιας νέας **τοπικής αναπτυξιακής δυναμικής** γύρω από τον τομέα των στεγαστικών ακινήτων, χρειάζεται να αντισταθμιστεί με παράλληλες προσπάθειες για την **αποφυγή κερδοσκοπίας**, π.χ. μέσω διαρκούς παρακολούθηση της αγοράς και ενδεχόμενες ρυθμίσεις (π.χ. για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, τον έλεγχο των ενοικίων, κ.α.)
- / η **αποφυγή συγκέντρωσης μονάδων ΟΠΚ σε συγκεκριμένες περιοχές ή/και δήμους**. Η γεωγραφικά διάσπαρτη μικροϊδιοκτησία εξυπηρετεί τη **χωρική διασπορά των κατοικιών** που θα συγκροτήσουν το απόθεμα ΟΠΚ, αλλά συνίσταται μέριμνα για την αποφυγή φαινομένων στεγαστικού διαχωρισμού και

τη διασφάλιση της χωρικής και κοινωνικής συνοχής.

Σε σχέση με τους αποδέκτες, οι ομάδες στόχου όπως προσδιορίστηκαν στο πλαίσιο της μελέτης κατευθύνουν - τουλάχιστον σε πρώτη φάση - την τοπική πολιτική για την ΟΠΚ στην εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών νοικοκυριών χαμηλών εισοδημάτων και ανθρώπων που διαβιούν σε ιδιαίτερα επισφαλείς συνθήκες (αστέγους, πρόσφυγες). Η συμμετοχή τους σε πρόγραμμα κοινωνικής μίσθωσης χρειάζεται λοιπόν να συνοδεύεται από συνδυασμό υποστηρικτικών υπηρεσιών που θα δημιουργήσουν προϋποθέσεις ουσιαστικής κοινωνικής συμπερίληψης. Ενδεικτικά, τέτοιες υπηρεσίες μπορεί να αφορούν:

- / σε σχέση με διοικητικές διαδικασίες (π.χ. αιτήσεις για επιδόματα, διευθέτηση νομικού καθεστώτος αλλοδαπών, κ.ο.κ.)
 - / με βάση τις ανάγκες ειδικών υπο-ομάδων (π.χ. ψυχοκοινωνική υποστήριξη)
 - / πρόσβαση στην απασχόληση και στην (κοινωνική) επιχειρηματικότητα (Συμβουλευτική, Εκπαίδευση-κατάρτιση - π.χ. μαθήματα δεξιοτήτων σε ανέργους, γλώσσας σε αιτούντες άσυλο και πρόσφυγες)
- Ακόμη κι αν αυτές οι υποστηρικτικές υπηρεσίες δεν αποτελούν μέρος του προγράμματος, απαιτείται η συνεργασία με κοινωνικές υπηρεσίες, αλλά και φορείς της ευρύτερης

κοινωνίας των πολιτών (ΜΚΟ, φορείς ΚΑΛΟ κ.α) και άλλους που διαθέτουν σχετική εμπειρία η οποία δύναται να ενεργοποιηθεί και να αξιοποιηθεί.

Σε σχέση με τη **αστική διακυβέρνηση** προτείνεται να αναπτυχθεί **σταδιακά ένα δομημένο και εσωτερικά συνεκτικό πρόγραμμα επικοινωνίας, ενημέρωσης, ευαισθητοποίησης και συνεργασίας των εμπλεκόμενων φορέων και του κοινού**, ώστε να μπορούν να συμβάλουν στην καλύτερη γνώση και κατανόηση των αναδυόμενων προβλημάτων στην εξεύρεση οικονομικά προσιτής κατοικίας από ευρεία στρώματα και στις νέες δυνατότητες άσκησης τοπικής πολιτικής με εφαρμογή νέων μοντέλων. Είναι απαραίτητο και δυνατό να αξιοποιηθούν καινοτόμα μέσα και διαδικασίες συμμετοχής που θα εγγραφούν και στο τοπικό σύστημα διακυβέρνησης, με την παράλληλη αξιοποίηση ή ενεργοποίηση των διαδικασιών των θεσμοθετημένων οργάνων διαβούλευσης και λήψης αποφάσεων. Οι κύριες προτάσεις σε αυτήν την κατεύθυνση διακρίνονται σε **άμεσες, βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δράσεις**.

Ενδεικτικά, υπογραμμίζεται η **ανάγκη προώθησης τόσο της έννοιας όσο και της ιδέας της «οικονομικά προσιτής κατοικίας»** στην πόλη και πέρα από αυτή τόσο σε φορείς λήψης αποφάσεων και σχεδιασμού πολιτικής σε τοπικό αλλά και εθνικό επίπεδο, όσο και σε άλλους θεσμικούς συνομιλητές, σε φορείς της κοινωνίας των πολιτών και στο ευρύτερο κοινό. Κρίνεται σημαντική η ανάπτυξη και διάχυση ενός **κοινού λεξιλογίου και διαμόρφωσης κλίματος αλληλοκατανόησης και κοινωνικής συναίνεσης/διεκδίκησης οικονομικά προσιτής κατοικίας στην πόλη**, μέσω διευρυμένων και πολυδιάστατων εκστρατειών με ποικίλο ακροατήριο και αξιοποιώντας οπτικοακουστικά (π.χ. διαφημιστικά σποτ) και ψηφιακά (π.χ. κοινωνικά δίκτυα, διαδραστική πλατφόρμα) μέσα, και διαρκείς διαβουλευτικές διαδικασίες.

Τέλος, προτείνεται **εμφατικά η σύσταση παρατηρητηρίου ΟΠΚ**, μεταξύ άλλων για την παρακολούθηση της εξέλιξης βασικών μεγεθών σε σχέση με τις τιμές, το απόθεμα, τις ομάδες στόχου, τις δυσκολίες/πιέσεις και τις ανάγκες, το

οποίο μπορεί σε πρώτη τουλάχιστον φάση να συνδεθεί με υφιστάμενες δομές (π.χ. παρατηρητήριο αστικής ανθεκτικότητας). Στόχος να τροφοδοτείται τακτικά η τοπική στεγαστική πολιτική με επικαιροποιημένα δεδομένα, δευτερογενή και πρωτογενή. Ενδεικτικά, βασικές δραστηριότητες μπορεί να αφορούν:

- / Συλλογή δευτερογενών δεδομένων
 - / Παρακολούθηση αγοράς ενοικιαζόμενων και προς πώληση κατοικιών, καθώς και βραχυχρόνιων μισθώσεων
 - / Εκτίμηση αποθέματος κενών κατοικιών
 - / Παρακολούθηση στεγαστικής επισφάλειας
 - / Παρακολούθηση και τακτική επικαιροποίηση δεδομένων που αφορούν στις βασικές ομάδες στόχου και δυνητικούς αποδέκτες

- / Πρωτογενής έρευνα
 - / Εκτίμηση επιβάρυνσης στεγαστικής δαπάνης, διερεύνηση ζήτησης (ενοικιαζόμενης) κατοικίας
 - / Διερεύνηση & εντοπισμός αποθέματος κενών κατοικιών
 - / Συμπλήρωση εικόνας αστέγων στο δρόμο
 - / Αποτίμηση υλοποιούμενων προγραμμάτων
- / Δημιουργία ανοιχτής πλατφόρμας για συμμετοχική (bottom up) συλλογή πληροφορίας
 - / Καταγραφή βασικά στοιχεία για μισθώσεις ακινήτων
 - / Προσδιορισμός ενδεικτικών "λογικών" τιμών (ενοικιαζόμενων) ακινήτων

ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ

- 1 Ενδεχομένως εξυπηρετεί διοικητικά τα εισοδηματικά κριτήρια να βασιστούν σε κάποια υφιστάμενη νομοθεσία (π.χ. για το ΕΕΕ/ΚΕΑ ή το Επίδομα Στέγασης)
- 2 Π.χ. βλ. κριτήρια του ΕΕΕ/ΚΕΑ (μοριοδότηση μονογονεϊκών νοικοκυριών), ή και τα κριτήρια ευαλωτότητας των αιτούντων άσυλο.
- 3 ΖΚΣ: Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή, ΖΕΠ: Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας, ΜΣΔ: Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
- 4 https://ec.europa.eu/greece/news/20201015__2_el.
- 5 Βλ. https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/eu_renovation_wave_strategy.pdf, σ.3.



ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ

Ως βασική έρευνα, η μελέτη παρήγαγε καλύτερη γνώση του τομέα κατοικίας και των στεγαστικών αναγκών, των δυνατοτήτων και δυσκολιών, των μεθόδων, εργαλείων και πηγών χρηματοδότησης και των δυνατοτήτων αξιοποίησής τους, προσφέροντας ένα χρήσιμο σημείο αναφοράς. Κατέληξε με τη διαμόρφωση τόσο γενικών κατευθύνσεων για την στεγαστική πολιτική σε τοπικό επίπεδο όσο και ενδεικτικών αλλά συγκεκριμένων και εφαρμόσιμων προτάσεων. Στα επόμενα βήματα και τους μακροπρόθεσμους στόχους συγκαταλέγονται η επέκταση και εμβάθυνση της έρευνας, η κατάρτιση ολοκληρωμένης στρατηγικής, η ιεράρχηση των προτεραιοτήτων μέσω ρεαλιστικού σχεδίου δράσης και χρηματοοικονομικής μελέτης, η υλοποίηση του σχεδίου αυτού και η δημιουργία μηχανισμού παρακολούθησης και αξιολόγησης.

Θεωρείται δεδομένο ότι η υλοποίηση τοπικών στεγαστικών πολιτικών με αφετηρία και επίκεντρο το πρότυπο της κοινωνικής μίσθωσης θα λειτουργεί πέρα από τα εκάστοτε υλοποιούμενα στεγαστικά προγράμματα, ενδεχομένως συμπληρωματικά προς αυτά, και σε διασύνδεση και συμπληρωματικότητα με το ευρύτερο πλαίσιο της εθνικής πολιτικής. Κατά την πορεία σχεδιασμού και υλοποίησης του, επιπλέον, είναι ιδιαίτερα χρήσιμο και αναγκαίο να ληφθεί υπόψη και να αξιοποιηθεί η ήδη υπάρχουσα εμπειρία και τεχνογνωσία που έχει συσσωρευθεί μέσα από την εφαρμογή, τα τελευταία χρόνια, έκτακτων και περιορισμένης διάρκειας προνοιακών

προγραμμάτων στέγασης ευάλωτων κοινωνικών ομάδων (π.χ. Στέγαση και Εργασία, ESTIA, HELIOS κλπ.), αλλά και από τις παραδοσιακές προνοιακές πολιτικές που έχουν ασκηθεί κατά καιρούς από το ελληνικό κράτος (π.χ. προγράμματα κατασκευής κοινωνικής ή/και χαμηλού κόστους κατοικίας από δημόσιους φορείς, στεγαστικά προγράμματα αποκατάστασης Ρομά, προσφύγων, ομογενών, ρυθμίσεις σχετικά με επιδότηση ενοικίων κλπ.).

Όπως άλλωστε τονίστηκε,

η μεμονωμένη εφαρμογή ad hoc προγραμμάτων δεν δύναται από μόνη της να είναι αποδοτική με κοινωνικά δίκαιο τρόπο και κρίσιμο αντίκτυπο, αν δεν εφαρμοστεί στο πλαίσιο μιας νέας τοπικής πολιτικής για την κατοικία.

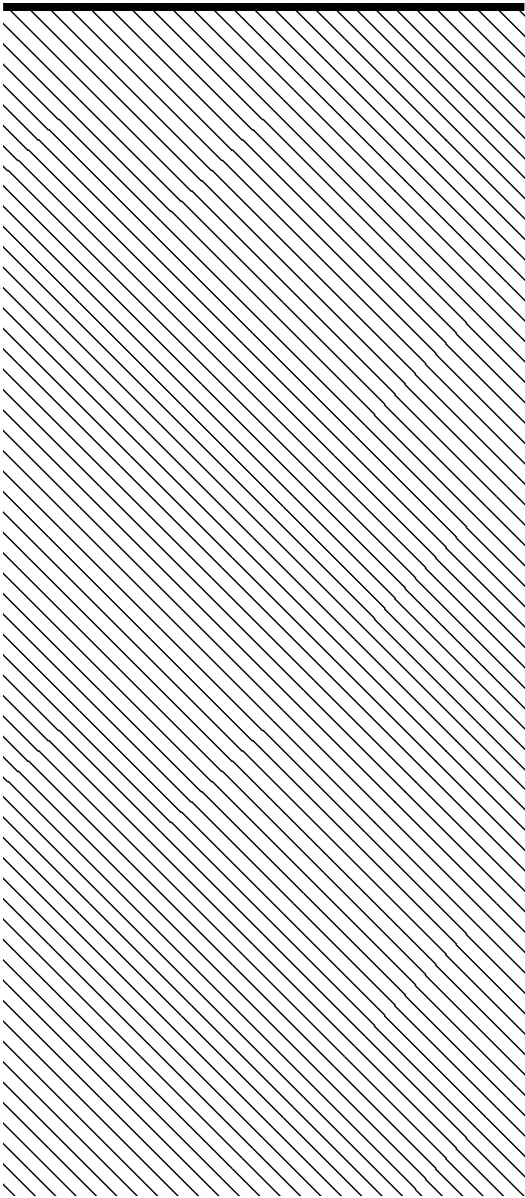
Στο πλαίσιο αυτό, σταδιακά μπορεί να αναπτυχθεί μια ποικιλία διαφορετικών επιλογών, εργαλείων και «μοντέλων», μέσα από διαρκής επανεκτίμηση των αναγκών, των δυνατοτήτων και των εναλλακτικών. Με αυτή την έννοια, οι προτάσεις, στο βαθμό που εξειδικευθήκαν ή που έθεσαν βασικές κατευθύνσεις, αφορούν στην εκκίνηση της προώθησης και υλοποίησης λύσεων στα υφιστάμενα και νέα προβλήματα στέγης που διαπιστώνονται, με διαφορετικούς αποδέκτες-ωφελομένους-ες, μέσω τοπικών συνεργειών, συμπράξεων και συμμαχιών για την οικονομικά προσιτή κατοικία στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης.

**ΠΑ
ΡΑ
ΡΤΗ
ΜΑ**

ΠΗΓΕΣ
ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ &
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Πηγές δευτερογενών στατιστικών δεδομένων

Π1.1



Πηγή	Δεδομένα
ΥΕΚΑ-ΗΔΙΚΑ-ΟΠΕΚΑ	δεδομένα ΕΕΕ-ΚΕΑ & επιδόματος στέγασης
ΔΕΔΔΗΕ	δεδομένα μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων υπόλοιπων Δήμων ΜΠΘ
Δ.Θεσ/νικης	δεδομένα δικαιούχων προνοιακών επιδομάτων Δ.Θεσ/νικης, δεδομένα ΔΕΔΔΗΕ μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων ΔΘ, στοιχεία δημοτικής ακίνητης περιουσίας
ΑΠΘ	δεδομένα φοιτητικού πληθυσμού, φοιτητικού στεγαστικού επιδόματος, φοιτητικών εστιών
UNHCR Θεσ/νικη	δεδομένα ωφελούμενων-αποθεματος ΕΣΤΙΑ, δεδομένα εξόδων
ΔΟΜ, Θεσ/νικη	δεδομένα ωφελούμενων-αποθεματος HELIOS
ΑΡΣΙΣ, Θεσ/νικη	δεδομένα ωφελούμενων-αποθεματος ΕΣΤΙΑ, δεδομένα εξόδων
PRAKSIS, Θεσ/νικη	δεδομένα ωφελούμενων-αποθεματος ΕΣΤΙΑ, δεδομένα εξόδων
ΔΘ-REACT	δεδομένα ωφελούμενων-αποθεματος ΕΣΤΙΑ, δεδομένα εξόδων
SolidarityNow, Θεσ/νικη	δεδομένα ωφελούμενων-αποθεματος ΕΣΤΙΑ, δεδομένα εξόδων
ΔΘ-REACT	δεδομένα ωφελούμενων-αποθεματος ΕΣΤΙΑ, δεδομένα εξόδων

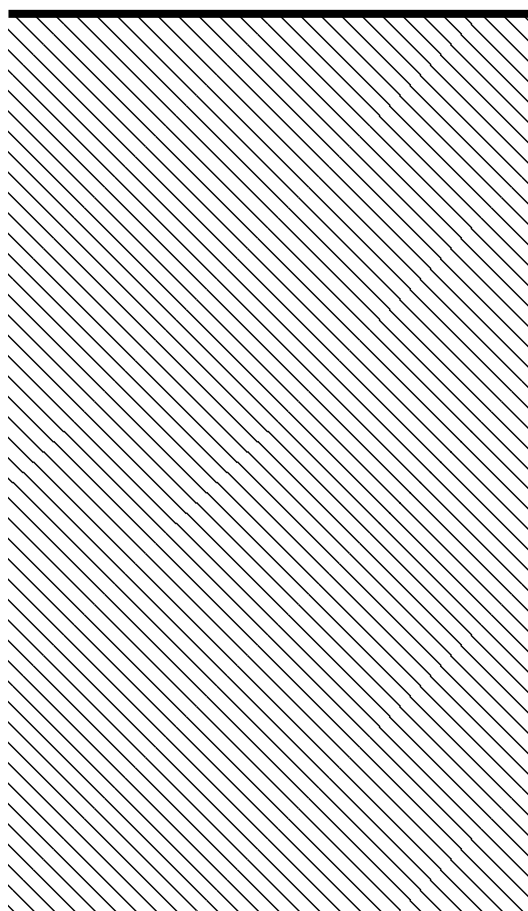
ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ, ΟΜΑΔΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ, ΔΙΕΡΕΥΝΗΤΙΚΕΣ ΕΠΑΦΕΣ

Π12

Ημερομηνία	Μέθοδος	Φορείς
6/2/20	συνάντηση εργασίας/ workshop	Τοπική Ομάδα Δράσης δικτύου ROOF/URBACT III
25/2/20	συνέντευξη/ διερευνητική επαφή	Curring the Limbo
6/3/20	συνέντευξη	Praksis, Στεγασή & Εργασία
8/5/20	συνάντηση εργασίας/ στρογγυλή τράπεζα	φορείς υλοποίησης στεγαστικών προγραμμάτων
8/5/20	συνέντευξη	Άρσις, Στεγασή & Εργασία, Επανεκκίνηση
25/5/20	συνέντευξη	Solidarity Now, ESTIA
14/6/20	συνέντευξη/ διερευνητική επαφή	Φιλενείο αιτούντων άσυλο (REACT)
1/7/20	συνέντευξη	Praksis, ΕΣΤΙΑ
7/7/20	διερευνητική επαφή	Landea.gr - E-auctions.gr
7/7/20	συνεδρία ενδυνάμωσης/εστίασης	ομάδα ωφελούμενων Στεγασή & Εργασία (Praksis)
9/7/20	συνέντευξη	μεσιτικό γραφείο ΚΕΡΑΜΕΥΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
15/7/20	συνέντευξη στο πλαίσιο φοιτητικής διπλωματικής εργασίας	εταιρία διαχείρισης βραχυχρόνιων μισθώσεων SKGBNB
15/7/20	συνέντευξη στο πλαίσιο φοιτητικής διπλωματικής εργασίας	εταιρία διαχείρισης βραχυχρόνιων μισθώσεων MUST
16/7/20	συνέντευξη	IOM, HELIOS
17/7/20	συνέντευξη στο πλαίσιο φοιτητικής διπλωματικής εργασίας	ΕΝ.Ι.Α.Θ.
27/7/20	συνέντευξη στο πλαίσιο φοιτητικής διπλωματικής εργασίας	συνεργάτης μεσιτικού γραφείου Bee Real Estate
24/8/20	συνέντευξη στο πλαίσιο φοιτητικής διπλωματικής εργασίας	μεσιτικό γραφείο Diversi
29/9/20	Συνάντηση εργασίας/ workshop	Τοπική Ομάδα Δράσης δικτύου ROOF/URBACT III
1/10/20	συνέντευξη/ διερευνητική επαφή	Υπνωτήριο Αστεγων Δήμου Θεσσαλονίκης
1/10/20	συνέντευξη/ διερευνητική επαφή	Ξενώνας Φιλοξενίας Γυναίκων και ανήλικων παιδιών «ΜΗΤΕΡΑ ΤΕΡΕΖΑ»
1/10/20	συνέντευξη/ διερευνητική επαφή	Ξενώνας Θεραπευτική Κοινότητα Κλειστής Διαμονής ΚΕΘΕΑ ΙΘΑΚΗ
13/11/20	Συνάντηση εργασίας/ workshop	Τοπική Ομάδα Δράσης δικτύου ROOF/URBACT III

Λεξικό Βασικών Όρων – μοντέλων οικονομικά προσιτής κατοικίας

Π1.3



Housing First

Μοντέλο παροχής κατοικίας που απευθύνεται κυρίως σε αστέγους. Έχει ως πρώτο στόχο την άμεση στέγαση σε αυτόνομη κατοικία χωρίς προϋποθέσεις, και στη συνέχεια και στη συνέχεια την παροχή επιπλέον υποστηρικτικών υπηρεσιών.

Ανανεούμενα ταμεία επενδύσεων (Revolving investment funds)

Τα ταμεία ανανεούμενων δανείων αποτελούν μία πηγή χρηματοδότησης από την οποία λαμβάνονται δάνεια για αναβάθμιση ή κατασκευή κατοικίας με πολύ χαμηλό ή καθόλου τόκο. Το κεφάλαιο του ταμείου ανανεώνεται όταν εξοφλούνται δάνεια (κεφάλαιο και τόκοι).

Διαγενεακή στέγαση (Intergenerational housing)

Υποκατηγορία σχημάτων διαμοιρασμού κατοικίας ή σχημάτων αντιστοίχισης, όπου συστεγάζονται νέα και ηλικιωμένα άτομα (αλλά και «νέες» οικογένειες με ηλικιωμένα άτομα) για την κάλυψη των στεγαστικών και καθημερινών τους αναγκών μέσω αμοιβαίας υποστήριξης.

Εταιρείες/ Υπηρεσίες Κοινωνικής Μίσθωσης (ΕΚΜ, Social Rental Agencies)

Οι Εταιρείες Κοινωνικής Μίσθωσης αποτελούν Μη Κερδοσκοπικούς Στεγαστικούς Οργανισμούς που λειτουργούν ως διαμεσολαβητές μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων και των ατόμων που χρήζουν υποστήριξης για την εξασφάλιση επαρκούς και οικονομικά προσιτής κατοικίας¹.

Κοινωνικά Καταπιστεύματα Γης (Community Land Trusts - CLTs)

Τα κοινωνικά καταπιστεύματα γης αποτελούν μη-κερδοσκοπικές εταιρείες που σχεδιάζουν και υλοποιούν προγράμματα παραγωγής συγκροτημάτων οικονομικά προσιτής κατοικίας για λογαριασμό μίας κοινότητας. Ο διαχωρισμός της ιδιοκτησίας της γης από την ιδιοκτησία των ακινήτων/κατοικιών αποσκοπεί στη διατήρηση των χαμηλών αξιών των ακινήτων και στην αποφυγή της κερδοσκοπίας, διατηρώντας τις κατοικίες προσβάσιμες για άτομα που ανήκουν στα χαμηλά οικονομικά στρώματα².

Προγράμματα αντιστοίχισης (Matching schemes) και φιλοξενίας (family host)

Τα προγράμματα αντιστοίχισης παρέχουν τη δυνατότητα διασύνδεσης

μεταξύ ιδιοκτητών κατοικιών και πιθανών ωφελομένων που αναζητούν οικονομικά προσιτή κατοικία.

Συνεταιριστική κατοικία (Housing cooperatives and associations)

Η ανάπτυξη συνεταιριστικής κατοικίας γίνεται μέσα από τη δημιουργία ενός συνεταιριστικού νομικού προσώπου το οποίο έχει στην κατοχή του έναν αριθμό κατοικιών για την στέγαση των μελών του και ακολουθεί τις αρχές που τίθενται από την International Co-operative Alliance (ICA)³.

Σχήματα διαμοιρασμού κατοικίας (shared homes, co-living)

Στα σχήματα διαμοιρασμού κατοικίας συνήθως κάθε κάτοικος διαθέτει το δικό του/της δωμάτιο με ή χωρίς ατομικό μπάνιο, ενώ όλοι/ες οι κάτοικοι έχουν πρόσβαση σε κοινή κουζίνα, καθιστικό και όποιες άλλες εγκαταστάσεις υπάρχουν κατά περίπτωση.

Σχήματα συλλογικής/ συνεργατικής κατοικίας (Co-housing, collaborative housing)

Ο όρος cohousing αναφέρεται σε ένα συγκεκριμένο μοντέλο κατοικίας που περιλαμβάνει ένα συγκρότημα κατοικιών με πρόσβαση σε κοινόχρηστους χώρους⁴.

¹ FEANTSA (2012) Social Rental Agencies: An Innovative Housing-led Response to Homelessness. Τελευταία Πρόσβαση: 27/05/2020, Διαθέσιμο στο: https://www.feantsa.org/download/2012_06_22_sra_final_en-2-2292903742234225547.pdf

² <http://www.communitylandtrusts.org.uk/what-is-a-clt/about-clts>

³ <https://www.ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity>

⁴ <http://www.cohousing.org.uk>



